

Comune di Porto Mantovano

Provincia di Mantova

## ***REGOLAMENTO EDILIZIO***

Artt. 28 e 29 della L.R. 11 marzo 2005, N. 12,

Adottato con D.C.C. N. 27 del 13/04/2012

Approvato con D.C.C. N. 63 del 30/07/2012

II DIRETTORE GENERALE

IL SINDACO



INDICE	pag.	3
Art. 1	Ambiti di applicazione del Regolamento Edilizio	pag. 5
Art. 2	Attività regolamentate dal Regolamento Edilizio	pag. 5
Art. 3	Attività della Pubblica Amministrazione in campo edilizio	pag. 6
Art. 4	Provvedimenti abilitativi all'attività edilizia	pag. 6
Art. 5	Titolo abilitativo all'edificazione	pag. 7
Art. 6	Provvedimenti abilitativi conseguenti e destinazioni di zona	pag. 8
Art. 7	Provvedimenti abilitativi per tipo di manufatto	pag. 8
Art. 8	Provvedimenti abilitativi per i Manufatti edilizi principali: Permesso di Costruire – DIA	pag. 8
Art. 9	Provvedimenti abilitativi per i manufatti edilizi minori: DIA art.41, Parte II, Titolo I, Capo III L.R. n°12/2005	pag. 8
Art. 10	Provvedimenti abilitativi per i manufatti provvisori non compresi all'art. 2, Punti 1 e 2: DIA	pag. 8
Art. 11	Provvedimenti abilitativi per tipo di intervento	pag. 9
Art. 12	Proprietà divisa da confine comunale	pag. 10
Art. 13	Atti preliminari all'emissione di provvedimenti abilitativi	pag. 11
Art. 14	Atti preliminari	pag. 11
Art. 15	Subprocedimenti connessi alla emissione di documenti abilitativi	pag. 11
Art. 16	Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U)	pag. 12
Art. 17	Certificazione di appartenenza a categorie definite da disposizioni di legge per immobili o interventi	pag. 12
Art. 18	Certificato di Agibilità	pag. 12
Art. 19	Varianti ai progetti	pag. 12
Art. 20	Sostituzione del Direttore dei Lavori o dell'Impresa assuntrice	pag. 13
Art. 21	Voltura dell'intestazione dell'atto o provvedimento abilitativo	pag. 13
Art. 22	Termine di ultimazione dei lavori: proroga	pag. 13
Art. 23	Istanza di Permesso di Costruire (PdC e PdCC): soggetti legittimati alla presentazione	pag. 13
Art. 24	Denuncia di Inizio Attività (DIA): soggetti legittimati alla presentazione	pag. 14
Art. 25	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA): documentazione tecnica	pag. 14
Art. 26	Denuncia d'Inizio Attività: documentazione tecnica	pag. 14
Art. 27	Richiesta di Permesso di Costruire: documentazione tecnica	pag. 16
Art. 28	Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato: documentazione tecnica	pag. 18
Art. 29	Proposte di piani attuativi: documentazione tecnica	pag. 19
Art. 30	Piano di Recupero: documentazione tecnica	pag. 21
Art. 31	Programmi integrati di intervento	pag. 22
Art. 32	Istanza relativa a provvedimenti preliminari alla emissione di atti o provvedimenti abilitativi: Soggetti legittimati alla presentazione	pag. 23
Art. 33	Istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità: Soggetti legittimati alla presentazione	pag. 23
Art. 34	Presentazione delle istanze: definizione dei contenuti e delle modalità	pag. 23
Art. 35	Autocertificazione - Asseverazione	pag. 23
Art. 36	Procedimenti amministrativi: norme di riferimento	pag. 23
Art. 37	Sportello Unico per l'Edilizia	pag. 24
Art. 38	Conferenza dei Servizi	pag. 24
Art. 39	Accesso agli atti	pag. 24
Art. 40	Rilascio di copie	pag. 24
Art. 41	Disposizioni generali riguardanti la gestione del territorio	pag. 24
Art. 42	Procedimenti di controllo per l'attività Edilizia ed Urbanistica	pag. 25
Art. 43	Istruttoria delle attività regolamentate dal Regolamento Edilizio	pag. 25
Art. 44	Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia	pag. 25
Art. 45	Responsabile del procedimento	pag. 25
Art. 46	Le Commissioni Edilizia e per il Paesaggio	pag. 25
Art. 47	Commissione Edilizia: funzioni	pag. 25
Art. 48	Commissione Edilizia: composizione e competenze	pag. 26
Art. 49	Componenti della Commissione Edilizia	pag. 26
Art. 50	Commissione Comunale per il Paesaggio: Finalità	pag. 27
Art. 51	Istituzione, competenze e ruolo della Commissione per il Paesaggio	pag. 27
Art. 52	Composizione e nomina della Commissione per il Paesaggio	pag. 27
Art. 53	Convocazione della Commissione per il Paesaggio	pag. 28
Art. 54	Validità delle sedute e dei pareri espressi	pag. 28
Art. 55	Segreteria della Commissione per il Paesaggio	pag. 28
Art. 56	Istruttoria delle pratiche	pag. 28
Art. 57	Termini per l'espressione del parere	pag. 29
Art. 58	Criteri per l'espressione del parere	pag. 29
Art. 59	Durata della Commissione e sostituzione dei componenti	pag. 30
Art. 60	Indennità dei membri componenti la Commissione per il Paesaggio	pag. 30
Art. 61	Spazi pubblici o ad uso pubblico	pag. 30

Art. 62	Insegne pubblicitarie e commerciali	pag. 30
Art. 63	Edicole, Chioschi, Cabine telefoniche e simili	pag. 31
Art. 64	Percorsi ciclabili e pedonali	pag. 31
Art. 65	Porticati pubblici o di uso pubblico	pag. 31
Art. 66	Occupazione di suolo pubblico per attività temporanee	pag. 31
Art. 67	Uso del sottosuolo	pag. 32
Art. 68	Servizi pubblici in rete	pag. 32
Art. 69	Volumi tecnici per impianti	pag. 32
Art. 70	Intercapedini	pag. 33
Art. 71	Recinzioni di spazi pubblici per attività temporanee	pag. 33
Art. 72	Mantenimento degli Spazi privati	pag. 33
Art. 73	Passi carrabili: accessi	pag. 33
Art. 74	Strade private	pag. 34
Art. 75	Allacciamento alle reti fognarie	pag. 34
Art. 76	Allacciamento alle reti di servizio	pag. 34
Art. 77	Recinzioni	pag. 34
Art. 78	Aree esterne ai fabbricati	pag. 35
Art. 79	Segnaletica e toponomastica	pag. 35
Art. 80	Numerazione civica	pag. 36
Art. 81	Apparati di ricezione TV, per il condizionamento dell'aria e tecnologici	pag. 36
Art. 82	Abbattimento e sostituzione di alberi e spostamento	pag. 36
Art. 83	Indici per la piantumazione	pag. 37
Art. 84	Protezione degli alberi in ambiti di cantiere	pag. 37
Art. 85	Protezione delle aree piantumate in ambiti di cantiere	pag. 37
Art. 86	Protezione degli apparati radicali in ambiti di cantiere	pag. 37
Art. 87	Potatura delle piante in relazione alle aree pubbliche	pag. 37
Art. 88	Messa a dimora degli alberi in aree urbane	pag. 38
Art. 89	Mantenimento delle costruzioni	pag. 38
Art. 90	Allineamenti	pag. 38
Art. 91	Arretramenti	pag. 38
Art. 92	Prospetti su spazi pubblici	pag. 39
Art. 93	Manufatti sulle facciate degli edifici	pag. 39
Art. 94	Sporgenze ed aggetti	pag. 39
Art. 95	Salubrità dei terreni edificabili	pag. 40
Art. 96	Colore e materiali di finitura per le facciate degli edifici	pag. 40
Art. 97	Manutenzione delle costruzioni e revisione periodica	pag. 40
Art. 98	Requisiti ambientali	pag. 40
Art. 99	Gli impianti tecnologici	pag. 41
Art. 100	Dotazione per il parcheggio dei veicoli	pag. 41
Art. 101	Vani contatori	pag. 41
Art. 102	Dimensioni dei locali e delle unità immobiliari	pag. 41
Art. 103	Isolamento termico degli edifici	pag. 41
Art. 104	Impianti elettrici	pag. 41
Art. 105	Inquinamento luminoso	pag. 42
Art. 106	Prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor	pag. 42
Art. 107	Solare termico	pag. 42
Art. 108	Impianti solari termici e fotovoltaici	pag. 42
Art. 109	Risparmio dell'acqua potabile	pag. 42
Art. 110	Utilizzo dell'acqua piovana	pag. 42
Art. 111	Interventi su edifici esistenti e sostenibilità	pag. 43
Art. 112	Punti fissi	pag. 43
Art. 113	Inizio e ultimazione dei lavori	pag. 44
Art. 114	Controlli	pag. 44
Art. 115	Disciplina generale del Cantiere e sicurezza	pag. 44
Art. 116	Recinzioni di cantiere e occupazione di suolo pubblico	pag. 45
Art. 117	Demolizioni e scavi	pag. 45
Art. 118	Bonifica delle aree e smaltimento amianto	pag. 46
Art. 119	Smaltimento dei materiali di risulta	pag. 46
Art. 120	Rinvenimenti	pag. 46
Art. 121	Ultimazione degli interventi – Termini	pag. 46
Art. 122	Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	pag. 46
Art. 123	Varianti al Regolamento Edilizio	pag. 48
Art. 124	Entrata in vigore	pag. 48
Art. 125	Aggiornamento	pag. 48

### **Art. 1 Ambiti di applicazione del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento, ai sensi dell'Art. 28, Parte seconda, Capo I della L.R. n°12/2005, disciplina gli interventi di trasformazione del territorio comunale in attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti nel rispetto di ogni normativa statale, regionale o comunale, di natura urbanistica, edilizia e attività correlate, in vigore al verificarsi della trasformazione.

Quanto disciplinato di seguito, in caso di modificazioni/integrazioni conseguenti a nuove normative statali e/o regionali, dovrà intendersi automaticamente superato e adeguato a tali sopraggiunte normative.

### **Art. 2 Attività regolamentate dal Regolamento Edilizio**

Attività regolamentate dal presente RE:

- 1) Attività edilizia: per attività edilizia s'intende tutto ciò che concerne la realizzazione di fabbricati, manufatti edilizi, la loro conservazione e trasformazione, nonché tutte le azioni che comportano la trasformazioni dell'assetto del suolo.

Questa attività viene autorizzata e regolata da specifici provvedimenti o atti abilitativi.

- 2) Attività che non si configurano come attività edilizie.
  - a) per la Pubblica Amministrazione: manufatti per la regolazione del traffico e della sosta dei veicoli (segnaletica verticale e orizzontale, dissuasori del traffico, parcometri, rastrelliere per biciclette, tettoie, pensiline ecc.), arredi urbani (panchine, bacheche, fioriere, giochi per bambini, fontanelle ecc.).
  - b) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici: giochi per i bambini, panchine, fioriere ecc.
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
  - d) monumenti funebri che non comportino volumi edilizi fuori e sottoterra, nel rispetto delle norme che regolano le attività cimiteriali.
  - e) segnaletica per le attività private: impianti segnaletici stradali, targhe professionali, insegne commerciali, insegne pubblicitarie. Queste attività dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme regolamentari specifiche.
  - f) le opere di allacciamento dei fabbricati alle reti dei servizi pubblici, che dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme dettate dagli enti gestori
  - g) l'installazione di apparati di ricezione radio televisivi, unità refrigeranti, tende da sole, ecc. che non comportino opere murarie autonome.

- 3) Edilizia libera: ai sensi dall'Art. 33 comma 1 della LR n°12/2005, con riferimento all'art. 6 del D.P.R. 380/2001, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, *"Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42"*:

gli interventi di manutenzione ordinaria;

gli 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;

le 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;

i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

*(ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)*

- 4) Attività soggette a Comunicazione: ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 e nel rispetto dei medesimi presupposti normativi indicati al precedente paragrafo (3), previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

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;

le 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;

i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Alla comunicazione di inizio dei lavori, presentata utilizzando l'apposita modulistica comunale, l'interessato agli interventi di cui al precedente elenco, allega le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla precedente lettera a), i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e documentazione relativa alla regolarità contributiva dell'impresa medesima.

Sempre limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del precedente elenco, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza né con l'impresa esecutrice delle opere, né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, ultimato l'intervento, il progettista/direttore dei lavori dell'intervento provvede alla presentazione della seguente documentazione:

- a) Attestato di Certificazione Energetica redatto e asseverato da Soggetto Certificatore e ricevuta generata dal Catasto Energetico ovvero dichiarazione che le opere eseguite non necessitano di tale Certificazione
- b) Ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
- c) Dichiarazione di conformità/collauda/dichiarazione di rispondenza degli impianti realizzati/modificati redatta in conformità al DM 37/08 ovvero dichiarazione che le opere eseguite non necessitano di tali Dichiarazioni

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai paragrafi precedenti, comportano la sanzione pecuniaria pari ad Euro 258,00. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

La mancata presentazione della comunicazione di fine lavori, corredata dalla documentazione di cui ai punti a/b/c precedenti comporta la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37, co. 5 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 3 Attività della Pubblica Amministrazione in campo edilizio**

Per la Pubblica Amministrazione l'attività edilizia è disciplinata dall'Art. 7 del D.P.R. n°380/2001 e dall'Art. 33.3, Parte II, Titolo I, Capo II della L.R. n° 12/2005.

#### **Art. 4 Provvedimenti abilitativi all'attività edilizia**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non compresi nel precedente **Art. 2**, Punti **2, 3 e 4**, sono subordinati al rilascio dei sottoriportati provvedimenti abilitativi, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 6 del d.p.r. 380/2001, nonché dai commi 3 e 3-bis dell'Art. 33 e dall'articolo 41 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

- a) Permesso di Costruire così come definito dall'articolo 33 e successivi, Parte II, Titolo I, Capo II della LR n°12/05;
- b) Permesso di Costruire "in deroga" che riguarda edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, così come disciplinato dall'art. 40, Parte II, Titolo I, Capo II della LR n° 12/05;
- c) Permesso di costruire Convenzionato con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, com. 1, lettera b della LR n°12/2005 e definito dal Piano delle Regole;
- d) Permesso di Costruire in Sanatoria così come disciplinato dalla Parte I, Titolo IV, Capo II del DPR 380/2001 e s.m.i.
- e) Denuncia di Inizio Attività così come disciplinata dagli artt. 41 e 42, Parte II, Titolo I, Capo III, della R.L n°12/05;
- f) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) come disciplinata dall'art. 19 della legge 241/90 e dall'art. 5, co. 2, lett. c) della Legge 106/2011;
- g) Nel caso di attività edilizia della Pubblica Amministrazione, questa è disciplinata dall'Art. 33.3 della LR n°12/2005 e dall'Art. 7 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380.

Negli ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico, tutti i provvedimenti abilitanti devono essere corredati delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate dagli Enti preposti.

#### **Art. 5 Titolo abilitativo all'edificazione**

- 1) Nel caso d'interventi di nuova edificazione, gli atti e i titoli abilitativi all'edificazione sono:
  - a) Permesso di Costruire (PdC);
  - b) Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) ai sensi dell'Art. 41, Parte II, Titolo I, Capo III della L.R. n°12/05;
- 2) Nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" (senza aumento delle unità immobiliari, senza modifiche di sagoma, volume, prospetti, superfici, ecc.)
  - a) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) come disciplinata dall'art. 19 della legge 241/90 e dall'art. 5, co. 2, lett. c) della Legge 106/2011;
- 3) Nel caso d'interventi di manutenzione straordinaria
  - a) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a del DPR 380/01 (*solo qualora non riguardino parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari, non implicino incremento dei parametri urbanistici e non comportino cambi di destinazione d'uso*)
  - b) Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) ai sensi dell'Art. 41, Parte II, Titolo I, Capo III della L.R. n°12/05 ovvero, alternativamente, Permesso di Costruire (PdC)
- 4) Nel caso d'interventi di manutenzione straordinaria "pesante" (eccedente gli interventi definiti di manutenzione straordinaria ma compresi nell'art. 3, co. 1 del DPR 380/2001)
  - a) Permesso di Costruire ovvero, alternativamente, Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) ai sensi dell'Art. 41, Parte II, Titolo I, Capo III della L.R. n°12/05;
  - b) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) come disciplinata dall'art. 19 della legge 241/90 e dall'art. 5, co. 2, lett. c) della Legge 106/2011;
- 5) Nel caso d'interventi di restauro, manutenzione straordinaria ed ordinaria riguardanti edifici vincolati o individuati d'interesse storico dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole:
  - a) Permesso di Costruire
- 6) Nel caso d'interventi di cui all'**Art. 2**, punto **3**, lettere **a, b, c e d**, la realizzazione non è subordinata al conseguimento di provvedimento abilitativo.
- 7) In caso di presentazione di Variante a progetti dotati di Permesso di Costruire o altro atto autorizzativo, non decaduti, la scelta del titolo abilitativo alla presentazione è conseguente alla classificazione delle opere di cui al precedente **Art. 2**.
- 8) Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dal Titolo III della Parte II della L.R. n° 12/2005, che fissa la loro autorizzazione mediante Permesso di Costruire, fatta eccezione per quanto definito al precedente **Art. 2**, punto **3** lettere **d** ed **e**, per i quali non è necessario alcun titolo abilitativo.

Per le abitazioni legate all'attività agricola viene fissata un'altezza massima di 8,50 ml.

Per gli edifici destinati esclusivamente all'attività produttiva le distanze dagli allevamenti, previste dal Regolamento d'Igiene Comunale, possono essere ridotte del 50%.

Per la realizzazione di "impianti per la produzione di energia da biomasse, bioliquidi e biogas", dalle aree produttive, residenziali e comunque abitate, devono essere rispettate le distanze definite dal Regolamento di Igiene Comunale. Nel caso in cui in detto regolamento, questa tipologia d'insediamento non fosse ricompresa si assumeranno i parametri stabiliti per gli allevamenti suinicoli intensivi oltre i 1000 capi. I progetti per la realizzazione degli impianti di cui al presente capoverso, dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio, che dovrà esprimere il proprio parere obbligatorio.
- 9) Per l'unità abitativa di cui all' **Art. 6.6.1.** delle **RG** destinata alla residenza pertinenziale all'attività produttiva, se isolata dall'edificio produttivo, l'altezza massima consentita è di 8,50 ml.
- 10) Ai fini del calcolo del RC di cui all'Art. **4.2.9** delle **RG** sono da intendersi escluse tutte le superfici coperte di quei volumi non considerati ai fini dei calcoli per la verifica della potenzialità edificatoria dell'ambito, quando non sovrapposti in proiezioni orizzontale con volumi a tal fine considerati.

#### **Art. 6 Provvedimenti abilitativi conseguenti e destinazioni di zona**

Ai fini della individuazione del tipo di provvedimento abilitante all'edificazione, la destinazione di zona è discriminante nel solo caso delle aree destinate all'agricoltura.

Ai sensi dell'Art. 60, Parte II, Titolo III della L.R. n°12/2005, in queste aree, gli interventi di nuova edificazione sono assentiti mediante Permesso di Costruire, fatta eccezione per quanto definito al precedente **Art. 2**, p. **3**, lettere **d** ed **e**, per i quali non è necessario alcun titolo abilitativo, nonché per quanto disciplinato dall'art. 62 della L.R. n°12/2005.

#### **Art. 7 Provvedimenti abilitativi per tipo di manufatto**

Per l'individuazione del tipo di provvedimento amministrativo abilitativo alla edificazione, le azioni edilizie vengono suddivisi in quattro categorie:

- 1) Manufatti edilizi principali: la cui realizzazione è subordinata al rilascio di "Permesso di Costruire" (PdC) ovvero, alternativamente, alla presentazione della Denuncia Inizio Attività (DIA) ai sensi dell'Art. 41, Parte II, Titolo I, Capo III della L.R. n°12/2005 o, ancora, al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC);  
Manufatti edilizi minori (pertinenziali): la cui realizzazione è subordinata al rilascio di "Permesso di Costruire" (PdC) ovvero, alternativamente, alla presentazione della Denuncia Inizio Attività (DIA);  
Manufatti provvisori di cui al precedente **Art. 2**, Punti **2** e **3**, la cui realizzazione non è subordinata alla formazione di alcun titolo/provvedimento abilitativo;  
Manufatti provvisori non compresi tra quelli descritti al successivo **Art. 10**, Punti **2** e **3**, la cui realizzazione non è subordinata al conseguimento di alcun provvedimento abilitativo.

#### **Art. 8 Provvedimenti abilitativi per i Manufatti edilizi principali: Permesso di Costruire – DIA**

In questa categoria viene compreso ogni manufatto edilizio fuori terra od interrato che sia prodotto da una attività edilizia e non compreso tra quelli di cui al precedente **Art. 2**, Punti **2**, **3** e **4**

#### **Art. 9 Provvedimenti abilitativi per i manufatti edilizi minori: DIA art.41, Parte II, Titolo I, Capo III L.R. n°12/2005**

In questa categoria vengono compresi i seguenti manufatti pertinenziali:

- 1) recinzioni, pensiline d'ingresso, strutture per l'alloggiamenti di contatori e simili;
- 2) piscine pertinenziali;
- 3) cisterne, serbatoi e simili, pertinenziali alla residenza;
- 4) volumi tecnici per l'allaccio ai servizi di rete;
- 5) baracche per il ricovero di attrezzi e manufatti aventi funzione di arredo giardino, fatta eccezione per quei manufatti aventi superficie coperta (Sc) inferiore a mq. 4,00 per i quali è sufficiente la presentazione della Comunicazione di cui al precedente art. 2, punto 4.
- 6) pergolati;
- 7) tettoie o pensiline;
- 8) serre da giardino;

Il volume del manufatto avente caratteristiche di "pertinenza" non può superare il 20% del volume vuoto per pieno del fabbricato a cui è asservita.

I manufatti di cui al precedente punto 5, ancorché aventi superficie inferiore a mq. 4,00, dovranno comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile e dal D.M 1444/1968 (distanze dai confini e dai fabbricati), fatti salvi accordi diversi fra i confinanti, che dovranno essere prodotti unitamente alla comunicazione di cui al precedente art. 2, punto 4. Tali manufatti dovranno inoltre rispettare le distanze minime dalle proprietà pubbliche (strade, aree per servizi, ecc.) ed essere mascherate con vegetazione.

#### **Art. 10 Provvedimenti abilitativi per i manufatti provvisori non compresi all'art. 2, Punti 1 e 2: DIA**

In questa categoria vengono compresi i seguenti manufatti pertinenziali:

- 1) le recinzioni provvisorie di cui all'**Art. 58**;
- 2) le tensostrutture o impianti simili per manifestazioni temporanee, da ancorare al terreno con sistemi non permanenti;
- 3) i manufatti temporanei per il commercio stagionale da ancorare al terreno con sistemi non permanenti;
- 4) le coperture temporanee/stagionali per lo svolgimento dell'attività dei pubblici esercizi da ancorare al terreno con sistemi non permanenti.

Nel Provvedimento abilitativo dovrà essere indicato il periodo dell'installazione che non potrà superare gli otto mesi.

#### **Art. 11 Provvedimenti abilitativi per tipo di intervento**

Classificazione degli interventi regolamentati dal presente Regolamento.



- 1) Manutenzione ordinaria: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.  
Questi interventi rientrano tra quelli classificati come Attività edilizia libera dall'Art. 6, co. 1 del DPR 380/01
- 2) Eliminazione barriere architettoniche: interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche non comportanti la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.  
Gli interventi così come definiti rientrano tra quelli classificati come Attività edilizia libera dall'Art. 6, co. 1 del DPR 380/01 e la loro realizzazione non necessita di alcun provvedimento abilitativo né della presentazione di DIA o SCIA
- 3) Opere temporanee di attività di ricerca nel sottosuolo: attività di ricerca a carattere geognostico eseguite in aree esterne al centro edificato. Dette opere rientrano tra quelle classificate come Attività edilizia libera dall'Art. 6, co. 1 del DPR 380/01 e la loro realizzazione non necessita di alcun provvedimento abilitativo né della presentazione di DIA o SCIA
- 4) Manutenzione straordinaria: opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.  
L'attuazione degli interventi di manutenzione straordinaria è subordinata alla presentazione di Comunicazione ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001, ovvero, alla presentazione di DIA o di SCIA in funzione della tipologia di opere da realizzare.
- 5) Restauro e risanamento conservativo: interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.  
Resta ferma la definizione di restauro citata dall'Art. 29 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42.  
L'attuazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo è subordinata alla presentazione di Permesso di Costruire od alla presentazione di DIA.
- 6) Ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.  
L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire od alla presentazione di DIA o di SCIA (solo nel caso di interventi di ristrutturazione "leggera" definiti al precedente art. 5, punto 2).
- 7) Sopralzo: interventi rivolti alla realizzazione di ampliamenti, mediante innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.  
L'attuazione degli interventi di sopralzo è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire od alla presentazione di DIA.
- 8) Ampliamento: interventi rivolti alla realizzazione di superfici o volumi aggiuntivi, mediante allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.  
L'attuazione degli interventi di ampliamento è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire od alla presentazione di DIA.
- 9) Demolizione: interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.  
Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione sono soggette alle procedure previste per tali interventi.  
La demolizione di corpi di fabbrica all'interno di ambiti individuati dal PR come "Centro storico" e "Nuclei di vecchia formazione" è subordinata alle fasi preliminari stabilite dalle Norme per la Gestione di Piano (PR\_01) da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.  
L'attuazione degli interventi di demolizione è subordinata alla presentazione di DIA o di SCIA.

- 10) Recupero sottotetti: sono interventi definiti di "ristrutturazione edilizia" e sono disciplinati dagli Art. 63, 64, 65, Parte II, Titolo IV, Capo I della L.R. n°12/05. L'attuazione degli interventi di recupero sottotetti è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire od alla presentazione di DIA.
- 11) Mutamento di destinazione d'uso: sono interventi disciplinati dagli Art. 51, 52, 53, Parte II, Titolo IV, Capo VI della L.R. n°12/05.  
I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere soggette al rilascio di Permesso di Costruire ovvero alla presentazione DIA, sono assentiti con lo stesso provvedimento abilitativo.  
I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
- 12) Ricostruzione edilizia: interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi possono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i parametri edilizi preesistenti, secondo le modalità specificate dallo strumento urbanistico. L'attuazione degli interventi di ricostruzione edilizia è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire od alla presentazione di DIA.
- 13) Nuova costruzione:  
Sono interventi rivolti alla costruzione di:  
a) manufatti fuori terra o interrati, ampliamenti di quelli esistenti esternamente alla sagoma, con le specifiche di cui alla lettera f), per le pertinenze;  
b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;  
c) infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente del suolo;  
d) torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;  
e) manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere poste in stationamento quali case mobili, roulotte, campers, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;  
f) pertinenze che gli atti di pianificazione territoriale, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree coinvolte, qualificano come interventi di nuova costruzione poiché superiore al 20 per cento del volume dell'edificio al quale si riferiscono;  
g) depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo;  
L'attuazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire ovvero alla presentazione di DIA ai sensi dell'Art. 41, Parte II, Titolo I, Capo III L.R. n° 12/2005
- 14) Ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.  
L'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione di DIA ai sensi dell'Art.41, Parte II, Titolo I, Capo III L.R. n° 12/2005.

Gli 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.

**Art. 12 Proprietà divisa da confine comunale.**

Qualora un'area edificabile, urbanisticamente unitaria e di unica proprietà sia divisa dal confine tra due comuni, e le previsioni urbanistiche dei due comuni assoggettino le due porzioni della proprietà alle medesime previsioni, è possibile, per la proprietà, richiedere atto autorizzativo ad uno dei due comuni, teso allo sfruttamento dell'intera potenzialità edificatoria del lotto quando tra detti comuni, sia stato stipulato un protocollo pubblico d'intesa tale per cui la capacità edificatoria di una delle due porzioni del lotto possa essere trasferita a vantaggio dell'altra.

L'istanza dovrà essere corredata da:

- estremi del protocollo pubblico d'intesa tra i comuni;
- stralcio delle normative comunali vigenti e cartografia vigente nel comune confinante;
- atto di vincolo registrato, riportante le condizioni di trasferimento della capacità edificatoria.

**Art. 13 Atti preliminari all'emissione di provvedimenti abilitativi**

Negli ambiti assoggettati a P.A., il rilascio di Permesso di Costruire all'edificazione ovvero, alternativamente, la presentazione di DIA, o di altro atto abilitativo è subordinato alla preliminare approvazione del P.A. medesimo ed alla stipula della relativa convenzione urbanistica.

Fanno eccezione i casi di cui all'articolo 9, D.P.R. 6/6/2001 n°380 e le demolizioni di edifici a nessun titolo vincolati.

La disciplina relativa ai P.A. è definita dagli Art. 12, 14, Parte I, Titolo I, Capo II della L.R. n° 12/2005 e dall'Art. 46, Parte II, Titolo I, Capo IV della L.R. n° 12/2005.

Nei casi previsti dal D.L. 22/01/04 n°42, l'emissione di atti abilitativi all'edificazione ovvero, alternativamente, la presentazione di D.I.A. è comunque subordinata al preliminare rilascio di Autorizzazione Paesaggistica.

La disciplina della Autorizzazione Paesaggistica è definita al Titolo V, Capo II, della L.R. n° 12/2005.

**Art. 14 Atti preliminari**

Coloro i quali intendano intraprendere opere edilizie di particolare natura e di pianificazione attuativa, tali da richiedere un parere preventivo, possono presentare al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia richiesta di parere su un elaborato pre-progettuale. Per queste situazioni il pre-progetto può essere anche richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Il pre-progetto deve contenere tutti gli elementi necessari per l'identificazione dell'immobile, per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie, nonché le indicazioni circa l'intervento che si intende realizzare e la sua qualificazione giuridica. L'istanza deve contenere gli elaborati grafici redatti in scala adeguata o quant'altro ritenuto necessario dal progettista alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.

La domanda di esame del pre-progetto viene esaminata secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Il Responsabile del procedimento chiude l'istruttoria entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda.

Sulla domanda la Commissione Edilizia, se attivata, si esprime con parere motivato.

Il procedimento si conclude con una comunicazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia all'interessato che sintetizza gli esiti dell'istruttoria e il contenuto del parere della C.E. entro i successivi quindici giorni.

L'eventuale realizzazione dell'intervento oggetto della domanda di pre-progetto è comunque subordinato al rilascio del prescritto titolo abilitativo od alla presentazione di DIA, secondo la tipologia dell'opera, seguendo le relative procedure previste per legge.

Un eventuale parere positivo non è da considerarsi vincolante qualora, a seguito dell'esame istruttorio della richiesta di specifico nulla-osta, vengano rilevate carenze documentarie e procedurali.

Il provvedimento interlocutorio emesso dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia non si configura come titolo abilitativo, ma come indirizzo ai fini della presentazione di successiva richiesta di Permesso di Costruire, DIA, ecc.

**Art. 15 Sub-procedimenti connessi alla emissione di documenti abilitativi**

Ai fini delle determinazioni da assumere in applicazione del presente Regolamento edilizio sono classificati Sub-procedimenti le procedure sottoelencate:

- 1) Atti riguardanti:
  - a) la destinazione urbanistica di un'area;
  - b) l'appartenenza di un immobile a categorie definite da normative o leggi specifiche;
  - c) l'appartenenza di un intervento a categorie definite da normative o leggi specifiche;
  - d) l'agibilità di un immobile.
- 2) Atti relativi alla adozione di:
  - a) varianti al progetto abilitato
  - b) sostituzione del Direttore dei Lavori;
  - c) sostituzione dell'Impresa esecutrice dei lavori;
  - c) volture riguardanti la titolarità degli atti abilitativi non decaduti;
  - d) proroghe del termine di ultimazione dei lavori.

#### **Art. 16 Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta ed attesta le prescrizioni urbanistiche relative all'area individuata dal soggetto richiedente.

L'Atto è certificativo della disciplina vigente nel momento del suo rilascio; vincola in ogni caso la Pubblica Amministrazione in ordine a future determinazioni che la stessa intendesse assumere con riguardo alla disciplina urbanistica dell'area interessata da Certificazione.

L'istanza all'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica viene inoltrata, dal soggetto interessato, al Protocollo Generale del Comune che la trasmette al Settore Gestione Territorio del Comune.

La procedura di rilascio ed i termini di validità del Certificato di Destinazione Urbanistica sono definiti dall'Art.30, comma 3 e 4 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380.

#### **Art. 17 Certificazione di appartenenza a categorie definite da disposizioni di legge per immobili o interventi.**

Gli interessati possono inoltrare al Protocollo Generale del Comune richieste di certificati attestanti l'appartenenza di un intervento o di un immobile a categorie definite da specifiche disposizioni di legge (es: categorie di cui all'Art. 31, Legge 5/19/1978 n° 457; qualifica di "abitazione di lusso" di cui al D.M. 2/8/69; e simili).

Il Protocollo generale trasmette le istanze al Responsabile del competente ufficio comunale che rilascia il certificato entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda.

#### **Art. 18 Certificato di Agibilità**

La disciplina relativa al rilascio del Certificato di Agibilità è definita al Titolo III, articolo 24 e successivi del D.P.R. 6/6/2001 n° 380.

#### **Art. 19 Varianti ai progetti**

- 1) Le varianti ai progetti abilitati si definiscono per:
  - a) modifiche alle definizioni progettuali comportanti attività edilizia
  - b) modifiche alle destinazioni definite nel progetto abilitato

Nel caso di progetti abilitati con Permesso di Costruire ovvero DIA, l'esecuzione di opere in variante è soggetta alla presentazione di nuova DIA.

- 2) Nel caso di interventi abilitati con Permesso di Costruire, l'esecuzione di opere in variante può essere attuata con la presentazione di *Comunicazione di Eseguita Attività* ai sensi dell'art. 41, comma 2 della L.R. 12/2005 quando le opere:
  - a) non comportino variazioni sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
  - b) non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
  - c) non alterino la sagoma dell'edificio;
  - d) non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- 3) Sono attuabili previo rilascio di Permesso di Costruire ovvero presentazione di nuova Denuncia di Inizio Attività le varianti non riconducibili alla casistica sopra specificata.
- 4) Nel caso di interventi abilitati con Permesso di Costruire Convenzionato le variazioni al progetto abilitato che non comportano variazioni ai parametri urbanistici e alle volumetrie, vanno ricondotte alla casistica sopra specificata. In caso di variazioni ai parametri urbanistici e alle volumetrie, le varianti devono seguire le procedure definite per i P.A.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le varianti costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruire ovvero D.I.A. dell'intervento principale, non ne modificano i termini di decadenza e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, qualora le opere di variante ricadano nella casistica specificata nel precedente punto 2).

#### **Art. 20 Sostituzione del Direttore dei Lavori o dell'Impresa assuntrice**

In caso di sostituzione dell'Impresa appaltatrice e/o del Direttore dei Lavori, il Titolare dell'Atto abilitativo è tenuto a comunicare per iscritto al Comune i nuovi nominativi e tutti i dati identificativi previsti dalla normativa vigente.

La comunicazione viene indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia completa di dichiarazione di accettazione da parte dell'Impresa subentrante o del nuovo Tecnico.

In questo caso i lavori dovranno essere sospesi sino all'inoltro formale al Comune della comunicazione di sostituzione.

#### **Art. 21 Voltura dell'intestazione dell'atto o provvedimento abilitativo**

Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori od aventi causa, ai sensi di quanto previsto dall'Art. 35 punto 2, Parte II, Titolo I, Capo II della L.R. n°12/05,.

Per la formalizzazione del trasferimento l'avente causa inoltra la domanda di voltura dell'Atto, allo Sportello Unico per l'Edilizia utilizzando l'apposita modulistica comunale, certificando o producendo i titoli necessari a subentrare.

L'atto di voltura verrà emesso dal Responsabile del Procedimento, entro 30 giorni dalla data di inoltro dell'istanza.

Per le Denunce di Inizio Attività ovvero Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, la variazione della titolarità andrà comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia utilizzando l'apposita modulistica comunale, certificando o producendo i titoli necessari a subentrare.

#### **Art. 22 Termine di ultimazione dei lavori: proroga**

I termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori conseguenti alla emissione di atti abilitativi possono essere prorogati con provvedimenti motivati, in applicazione di quanto previsto dall'Art. 15, D.P.R. 6/6/2001 n° 380.

La proroga può essere accordata in considerazione della mole dell'opera, delle sue particolarità tecnico-costruttive, anche in considerazione di particolari situazioni economiche e finanziarie.

Per richiedere la proroga il titolare dell'atto abilitativo inoltra istanza motivata allo Sportello Unico per l'Edilizia almeno 30 giorni prima della scadenza dei termini conseguenti all'atto autorizzativo in essere. L'istanza dovrà essere corredata dagli elaborati, relazioni e disegni, necessari a rappresentare lo stato di attuazione del progetto con evidenziate le parti ancora da completare.

Il Responsabile del Procedimento, prima che l'atto abilitativo sia decaduto, rilascia l'eventuale proroga.

Se la proroga non venisse concessa, il completamento delle opere non realizzate nei tempi di validità dell'atto abilitativo, è subordinato all'ottenimento del nuovo atto abilitativo, con eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, nonché alla presentazione di nuova relazione sul contenimento dei consumi energetici per le parti di edificio riguardanti l'involucro (isolamenti, serramenti esterni, ecc.) ovvero l'impianto di riscaldamento/raffrescamento.

#### **Art. 23 Istanza di Permesso di Costruire (PdC e PdCC): soggetti legittimati alla presentazione**

Sono legittimati alla presentazione di istanza per l'ottenimento del Permesso di Costruire:

- a) il proprietario (nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari);
- b) l'amministratore del condominio, su delega assembleare, per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare del diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'Art. 986 C.C.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario del fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 maggio 1982, n° 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività di concessione;

- n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

I soggetti legittimati a presentare istanze per l'ottenimento del Permesso di Costruire sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi.

**Art. 24 Denuncia di Inizio Attività (DIA): soggetti legittimati alla presentazione**

Ai fini della presentazione della Denuncia di Inizio Attività ed ai fini dell'espletamento dei procedimenti e sub-procedimenti connessi, vale l'elenco riportato al precedente **Art. 23**.

**Art. 25 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA): documentazione tecnica**

1. Gli elaborati grafici da allegare in numero di 2 copie alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore e quelli specifici per la tipologia di intervento, sono:
  - dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà (ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000);
  - attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati in merito alla conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie; tali attestazioni ed asseverazioni sono accompagnati dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'Amministrazione (la documentazione tecnica - variabile a seconda della tipologia dell'intervento deve comunque consistere nella relazione esplicativa di conformità delle opere preventivate nonché in elaborati tecnici quali planimetrie, piante, sezioni e prospetti);
  - nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle auto-certificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni con l'esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali; in tali casi occorrerà preliminarmente acquisire le opportune autorizzazioni e/o pareri in merito ai vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e successivamente presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
  - nominativo dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori e relativa documentazione ai sensi del D.Lvo n. 276 del 10/09/2003 e s.m.i.

**Art. 26 Denuncia d'Inizio Attività: documentazione tecnica**

1. Gli elaborati grafici da allegare in numero di 2 copie alla Denuncia di Inizio Attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore e quelli specifici per la tipologia di intervento, sono:
  - a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
  - b) estratto mappa catastale aggiornato in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
  - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi;
  - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala adeguata, non inferiore all' 1:200 riportante le distanze dai confini di proprietà, dalla viabilità, dai fabbricati (principali e/o pertinenziali), gli allineamenti preesistenti, le opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, accessi carrai e pedonali, alberature e arbusti esistenti e previsti, indicazione dei materiali impiegati nella sistemazione degli esterni, ecc.)
  - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento, sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - f) tavola di progetto definitivo riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti;
  - g) relazione tecnica illustrativa dell'intervento;
  - h) documentazione fotografica con particolare riferimento alle zone d'intervento e corredata da schema dei punti di ripresa fotografici
  - i) Inserimento ambientale/fotomontaggio corredata da schema dei punti di ripresa fotografici

- j) Elaborati relativi all'abbattimento barriere architettoniche: dichiarazione, relazione ed elaborati grafici esplicativi del rispetto della normativa di riferimento (piante e sezioni in scala non inferiore a 1:50)
- k) Progetto (pianta del tetto e particolari costruttivi) e relazione (scheda tecnica) in merito ai dispositivi contro le cadute dall'alto (cfr. art. 3.2.11 del R.L.I.)
- l) Relazione tecnica in materia di contenimento dei consumi energetici redatta seguendo lo schema di cui all'ALLEGATO B della DGR 22.12.2008 n. 8/8745, ovvero motivata dichiarazione che l'intervento non è soggetto alla normativa vigente
- m) Progetto degli impianti con schemi, planimetrie e relazione tecnica (solo nei casi previsti dal D.M. 37/08), ovvero motivata dichiarazione che l'intervento non è soggetto alla normativa vigente
- n) relazione di valutazione dei requisiti acustici passivi ai sensi del vigente Regolamento Acustico Comunale e del DPCM 05.12.1997;
- o) schema di fognatura con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala 1:50, redatta in conformità al vigente Regolamento Comunale per l'Uso della Fognatura e con eventuali particolari (pozzetti sgrassatori, pozzetti maceratori, Sifone Firenze, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di calcoli idraulici e particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate;
- p) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 14.01.2008 e successiva Circolare 2 febbraio 2009 n. 617, nonché ai sensi delle Norme Geologiche di Piano del P.G.T.
- q) dimostrazione, ove necessario per il tipo di intervento, della superficie drenante ai sensi delle Regole d'ambito;
- r) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- s) se necessario, copia dell'autorizzazione paesaggistica, in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico - ambientale;
- t) dichiarazione sottoscritta dal progettista di non obbligatorietà del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e relazione corredata da elaborati grafici con cui si dimostra la congruità del progetto alla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi ovvero copia del parere rilasciato dal del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in caso di immobile assoggettato alla normativa di prevenzione incendi corredata da copia degli elaborati grafici vistati dal Comando medesimo
- u) ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini, ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà con cui il richiedente si assume nei confronti del condominio ogni responsabilità civile ed amministrativa per le opere oggetto dell'istanza;
- v) Modello ISTAT debitamente compilato;
- w) Atto di vincolo per i parcheggi pertinenziali prodotto utilizzando l'apposita modulistica comunale;
- x) Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:
  - Calcolo della Superficie/Volume Lordo e conteggio oneri di urbanizzazione
  - Classificazione dell'edificio ai sensi del D.M. 10.5.77, n. 801 (solo per edifici residenziali)
  - Computo Metrico Estimativo delle opere (ad esclusione di interventi di nuova costruzione su edifici residenziali e per gli edifici artigianali/industriali)
- y) prova dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria e delle spese di istruttoria pratica edilizia sulla base degli importi e con le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, nonché, se dovuti, copia del versamento dell'importo per oneri di urbanizzazione e contributo di costo di costruzione (versamento che dovrà essere effettuato nei tempi e modalità stabilite dall'art. 42 della L.R. 12/2005 nonché con le modalità e garanzie stabilite dal Comune);
- z) per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti;
- aa) valutazione dell'impatto paesistico D.G.R. 8/11/2002 n. 7/11045 (per tutti gli interventi che modificano l'aspetto esteriore degli edifici le nuove costruzioni, gli ampliamenti e quando vengono modificati i prospetti);
- bb) terre e rocce da scavo (art. 186 Dlgs 152/2006) o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà:
  - dichiarazione sostitutiva sulla non contaminazione del materiale;
  - progetto utilizzo con relativi allegati;
  - analisi chimiche;
  - dichiarazione sostitutiva sulla contaminazione del materiale;
  - dichiarazione relativa alle modalità di smaltimento materiale.

Tutti gli elaborati di progetto devono essere presentati anche su CD-Rom, non riscrivibile, in formato vettoriale, (DWG/DXF), non protetto da password, riprodotto nelle dimensioni e colori originali. Al termine dei lavori, i file di cui in precedenza dovranno essere consegnati anche nella versione "costruito [as-built]". Ultimato l'intervento, il Direttore dei Lavori produce, utilizzando l'apposita modulistica Comunale, un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia, con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività e contestualmente allega ricevuta

dell'avvenuta presentazione degli elaborati di aggiornamento del data base topografico, di certificazione energetica e della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento e/o che non necessitano di Certificazione Energetica. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

**Art. 27 Richiesta di Permesso di Costruire: documentazione tecnica**

1. Gli elaborati da allegare in n°3 copie alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore e quelli specifici per la tipologia di intervento, sono:

- a) copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o dichiarazione sostitutiva;
- b) relazione tecnica illustrativa;
- c) relazione di valutazione dei requisiti acustici passivi ai sensi del vigente Regolamento Acustico Comunale e del DPCM 05.12.1997;
- d) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- e) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
- f) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti con circonferenza del tronco di almeno 40 cm, delle aree a verde e delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- g) tavola grafica di progetto quotata, in scala adeguata, non inferiore all' 1:200 riportante le distanze dai confini di proprietà, dalla viabilità, dai fabbricati (principali e/o pertinenziali), gli allineamenti preesistenti, le opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, accessi carrai e pedonali, alberature e arbusti esistenti e previsti, indicazione dei materiali impiegati nella sistemazione degli esterni, ecc.);
- h) tavola grafica di progetto quotata, in scala adeguata, non inferiore all' 1:100, in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, ed indicazione/verifica del rispetto dell'altezza massima dell'edificio prevista per l'ambito, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti e della superficie drenante. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- i) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento, sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- j) per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala adeguata in relazione all'ampiezza dell'intervento il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- k) documentazione fotografica con particolare riferimento alle zone d'intervento e corredata da schema dei punti di ripresa fotografici
- l) inserimento ambientale/fotomontaggio corredata da schema dei punti di ripresa fotografici
- m) elaborati relativi all'abbattimento barriere architettoniche: dichiarazione, relazione ed elaborati grafici esplicativi del rispetto della normativa di riferimento (piante e sezioni in scala non inferiore a 1:50)
- n) progetto (pianta del tetto e particolari costruttivi) e relazione (scheda tecnica) in merito ai dispositivi contro le cadute dall'alto (cfr. art. 3.2.11 del R.L.I.)
- o) relazione tecnica in materia di contenimento dei consumi energetici redatta seguendo lo schema di cui all'ALLEGATO B della DGR 22.12.2008 n. 8/8745, ovvero motivata dichiarazione che l'intervento non è soggetto alla normativa vigente
- p) progetto degli impianti corredata da schemi, planimetrie e relazione tecnica (solo nei casi previsti dal D.M. 37/08), ovvero motivata dichiarazione che l'intervento non è soggetto alla normativa vigente
- q) schema di fognatura con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala 1:50, redatta in conformità al vigente Regolamento Comunale per l'Uso della Fognatura e con eventuali particolari (pozzetti sgrassatori, pozzetti maceratori, Sifone Firenze, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di calcoli idraulici e particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate;
- r) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- s) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, ove necessario;



- t) asseverazione di conformità sottoscritta dal tecnico progettista in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene per gli interventi di natura residenziale e/o per interventi che non comportino valutazioni tecnico-discrezionali.
  - u) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 14.01.2008 e successiva Circolare 2 febbraio 2009 n. 617, nonché ai sensi delle Norme Geologiche di Piano del P.G.T.
  - v) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
  - w) se necessario, copia dell'autorizzazione paesaggistica in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico - ambientale;
  - x) dichiarazione sottoscritta dal progettista di non obbligatorietà del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e relazione corredata da elaborati grafici con cui si dimostra la congruità del progetto alla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi;
  - y) dichiarazione sottoscritta dal progettista di non obbligatorietà del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e relazione corredata da elaborati grafici con cui si dimostra la congruità del progetto alla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi ovvero copia del parere rilasciato dal del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in caso di immobile assoggettato alla normativa di prevenzione incendi corredata da copia degli elaborati grafici vistati dal Comando medesimo
  - z) modello ISTAT debitamente compilato;
  - aa) atto di vincolo per i parcheggi pertinenziali prodotto utilizzando l'apposita modulistica comunale
  - bb) nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:  
Calcolo della Superficie/Volume Lordo e conteggio oneri di urbanizzazione  
Classificazione dell'edificio ai sensi del D.M. 10.5.77, n. 801 (solo per edifici residenziali)  
Computo Metrico Estimativo delle opere (ad esclusione di interventi di nuova costruzione su edifici residenziali e per gli edifici artigianali/industriali)
  - cc) prova dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria e delle spese di istruttoria pratica edilizia sulla base degli importi e con le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.
  - dd) valutazione dell'impatto paesistico D.G.R. 8/11/2002 n. 7/11045 (per tutti gli interventi che modificano l'aspetto esteriore degli edifici le nuove costruzioni, gli ampliamenti e quando vengono modificati i prospetti)
  - ee) terre e rocce da scavo (art. 186 Dlgs 152/2006) o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà:
    - dichiarazione sostitutiva sulla non contaminazione del materiale;
    - progetto utilizzo con relativi allegati;
    - analisi chimiche;
    - dichiarazione sostitutiva sulla contaminazione del materiale;
    - dichiarazione relativa alle modalità di smaltimento materiale.
2. Per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti.
3. Gli interventi edilizi nelle aree agricole, con le eccezioni di cui **all'Art. 2** sono soggetti a Permesso di Costruire. Il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:  
all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di realizzazione di opere per la conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, a titolo gratuito;  
in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;  
In allegato all'istanza di Permesso di Costruire dovrà essere allegata copia del Certificato di Imprenditore Agricolo a titolo Professionale (I.A.P.) rilasciato dal competente Servizio Provinciale. Tale Certificato dovrà riportare una data non superiore a un anno.
4. Il permesso di costruire nella aree destinate all'agricoltura è altresì subordinato:
- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dallo strumento urbanistico generale vigente;
  - b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
  - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente punto 3, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

5. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui ai precedenti commi 3 e 4 è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.  
Contestualmente alla presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire il richiedente dovrà produrre uno Schema di vincolo di "non edificazione" corredato da una planimetria di identificazione grafica dell'area agricola da sottoporre a vincolo utilizzando l'apposita modulistica comunale ai sensi dell'articolo 59, comma 6 della L.R. 12/2005.
6. A seguito dell'ultimazione dei lavori, il titolare del permesso di costruire è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia gli elaborati di aggiornamento catastale e di certificazione energetica ovvero dichiarazione che l'intervento non necessita del deposito di tale documentazione.

**Art. 28 Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato: documentazione tecnica**

La richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato deve essere preceduta da una richiesta di parere preliminare.

Alla richiesta di parere preliminare deve essere allegata la seguente documentazione:

1. Relazione istruttoria per parere Giunta
2. Pagamento diritti di segreteria per istruttoria pratica
3. Schema di convenzione
4. Elaborati grafici indicanti la soluzione planimetrica proposta
5. Planimetria della zona estesa agli immobili vicini in scala adeguata ( 1:200 - 1:500)
6. Estratto foto aerea
7. Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento
8. Planimetria in scala 1:100 del lotto con inserimento sagoma fabbricato e proposta organizzazione parcheggi ed accessi
9. Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria se previste in esecuzione nello schema di convenzione proposto

Una volta conclusa con esito favorevole l'istruttoria, verrà comunicato:

1. La richiesta di sottoscrivere la convenzione notarile per l'attuazione del P.C. Convenzionato
2. La documentazione necessaria per la predisposizione del progetto relativo alle OO.UU primarie che:  
se di importo inferiore a € 20.000,00 andrà approvato dal responsabile del servizio LL.PP  
se di importo superiore dovrà essere approvato dalla giunta comunale

Per il rilascio del titolo abilitativo si dovrà produrre:

Domanda di Permesso di Costruire Convenzionato in bollo utilizzando l'apposita modulistica comunale;  
Pagamento diritti di segreteria per istruttoria pratica;  
Attestazione del titolo di proprietà (art. 38 comma 1 L.R. n. 12/2005);  
Modello ISTAT;  
Atto di vincolo per i parcheggi pertinenziali prodotto utilizzando l'apposita modulistica comunale;  
Estratto foto aerea;  
Estratto di mappa o tipo di frazionamento (per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti con inserite in rosso le modifiche alla sagoma del fabbricato);  
Copia della domanda di parere preventivo per lo smaltimento dei reflui presentata alla Società di gestione del servizio;  
Ricevuta di avvenuta presentazione della domanda di autorizzazione allo scarico prodotta all'Amministrazione Provinciale (art. 22 Regolamento Regionale 3/2006);  
Documentazione fotografica con particolare riferimento alle zone d'intervento e corredata da schema dei punti di ripresa fotografici;  
Inserimento ambientale/fotomontaggio corredato da schema dei punti di ripresa fotografici;  
Nulla-osta del Comando Provinciale VV.FF. per le attività soggette a controllo preventivo, o dichiarazione che è già stato richiesto il parere preventivo, o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;  
Documentazione sull'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 1 comma 4 Legge 13/1989 - art. 10 comma 2 D.M. 236/89 - art. 10 comma 1 D.M. 236/89 e art. 5 all. "a" L.R. 6/1989);  
Relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 14.01.2008 e successiva Circolare 2 febbraio 2009 n. 617, nonché ai sensi delle Norme Geologiche di Piano del P.G.T.;  
Deposito progetto impianti tecnologici ai sensi art. 11 comma 2 D.M. 37/2008 ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 5 comma 2 del D.M. 37/2008 (impianto elettrico, termico, ecc.), o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;  
Documentazione di previsione di impatto acustico per attività produttive o commerciali (art. 8 comma 4 Legge 447/1995), o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;  
Relazione di valutazione dei requisiti acustici passivi ai sensi del vigente Regolamento Acustico Comunale e del DPCM 05.12.1997 per gli edifici residenziali;

Relazione tecnica art. 28 Legge 10/1991 ed elaborati progettuali relativi al contenimento consumi energetici (in forma cartacea e digitale) o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

Tabella indicante il rapporto aeroilluminante dei locali;

Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:

Calcolo della Superficie/Volume Lordo e conteggio oneri di urbanizzazione

Classificazione dell'edificio ai sensi del D.M. 10.5.77, n. 801 (solo per edifici residenziali)

Computo Metrico Estimativo delle opere (ad esclusione di interventi di nuova costruzione su edifici residenziali e per gli edifici artigianali/industriali)

Tavole progetto n. 3 copie contenenti:

- planimetria generale orientata della località in scala 1.200, con indicazione della zonizzazione e della viabilità, quotata planimetricamente ed altimetricamente rispetto ad un punto fisso e con l'indicazione delle aree a verde e parcheggi previste dalla normativa;
- piante in scala 1.100 dei piani dell'edificio prima e dopo il progettato intervento, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali;
- sezioni in scala 1.100 con l'indicazione dell'altezza dei singoli piani, delle altezze nette dei locali nonché delle altezze totali dell'edificio misurate in conformità alle disposizioni vigenti;
- prospetti in scala 1.100 delle fronti del fabbricato;
- skyline dell'ipotesi progettuale planivolumetrica, in scala 1:100, prendendo come punto di vista la pubblica via da cui ha accesso la costruzione;

Attestazione versamento parere igienico-sanitario ovvero dichiarazione di conformità igienico-sanitaria (art. 38.1 L.R. 12/2005);

Versamento per istruttoria pratica;

Parere del competente Servizio ASL in merito alle soluzioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (nuove costruzioni, interventi sull'esistente che comportino il rifacimento sostanziale della copertura) ovvero dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà corredata da n. 3 copie degli elaborati grafici con evidenziate le soluzioni adottate;

Se necessario autorizzazione della competente autorità preposta alla tutela del vincolo;

Valutazione dell'impatto paesistico D.G.R. 8/11/2002 n. 7/11045 (per tutti gli interventi che modificano l'aspetto esteriore degli edifici le nuove costruzioni, gli ampliamenti e quando vengono modificati i prospetti);

Terre e rocce da scavo (art. 186 Dlgs 152/2006) o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà:

- dichiarazione sostitutiva sulla non contaminazione del materiale;
- progetto utilizzo con relativi allegati;
- analisi chimiche;
- dichiarazione sostitutiva sulla contaminazione del materiale;
- dichiarazione relativa alle modalità di smaltimento materiale.

#### **Art. 29 Proposte di piani attuativi: documentazione tecnica**

Oltre all'esito del parere di cui al precedente **Art. 14**, la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata è la seguente:

relazione tecnica illustrativa;

relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente (schede di progetto\_PR\_02), corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;

stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;

verifica del contesto urbanistico del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;

estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;

documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;

inserimento ambientale/fotomontaggio corredata da schema dei punti di ripresa fotografici;

planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;

elaborato grafico che rappresenti tutte le servitù attive presenti all'interno dell'intero comparto sia nelle aree fondiarie che in quelle destinate a cessione per servizi pubblici;

progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica della superficie drenante, della superficie filtrante (estesa a tutto il comparto) e del soleggiamento; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, la aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere e gli spazi destinati alla raccolta differenziata;

prospetti in scala 1:200;  
prospetti (skyline) dell'ipotesi planivolumetrica, in scala 1:200, prendendo come punto di vista la pubblica via e gli spazi destinati a servizi pubblici;  
planimetria generale del comparto con soluzioni inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche e sviluppo di particolari costruttivi in scala 1:50;  
planimetria con ipotesi di viabilità, completa di segnaletica orizzontale e verticale, nonché con sviluppo di particolari in caso di incroci, curve, raccordi, ecc. in scala 1:50;  
progetto "preliminare" delle Opere di Urbanizzazione Primarie così come definito dalla Sezione II del "Codice dei contratti" (Artt. dal 17 al 23), L. n° 70, del 13/05/2011, con possibilità di ulteriore sviluppo fino alla fase del progetto "definitivo" (Sezione III Artt. dal 24 al 32), ed "esecutivo" (Sezione IV Artt. dal 33 al 43);  
Valutazione previsionale del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 e L.R. 13/2001, in particolare nel caso di insediamenti di tipo produttivo o commerciale;  
Relazione tecnica con le indicazioni per il contenimento dei consumi energetici e la sostenibilità ambientale;  
Studio che verifichi l'adeguatezza dei servizi e delle reti di collegamento necessari per la funzionalità del P.A. medesimo, nonché la previsione di eventuali interventi di adeguamento dei servizi esistenti;  
Per le aree dismesse dovrà essere verificata la salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ai pericoli potenziali determinati dalle attività industriali pregresse e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal Dlgs 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;  
Computo Metrico Estimativo corredato dai prezzi unitari e complessivi completo della valutazione economica relativa al volume vuoto per pieno da edificarsi in rapporto agli oneri di urbanizzazione primaria (tariffe vigenti nel Comune al momento della stipula dell'atto di Convenzione).  
Stima dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree per servizi pubblici nel caso sia prevista monetizzazione

Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, che dovrà prevedere:

1. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
2. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
3. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

La convenzione di cui al paragrafo precedente potrà stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo medesimo, comunque non superiori a dieci anni.

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile del procedimento e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune ed a carico della proprietà; il restante 50% della cauzione viene svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

**Art. 30 Piano di Recupero: documentazione tecnica**

Oltre all'esito del parere di cui al precedente **Art. 14**, la documentazione da allegare alle proposte di Piano di Recupero è la seguente:

1. Relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico vigente e in particolare:
  - inquadramento territoriale / urbanistico con individuazione della zona d'intervento sulle seguenti cartografie;
  - stralcio Azzonamento urbanistico e norme di attuazione;
  - stralcio Sovrapiani (PTCP, PTC Parco del Mincio, ....);
  - estratto di mappa aggiornato;
  - analisi e ricerche svolte;
  - schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
  - descrizione generale dell'intervento;
  - scheda quantitativa dei dati di piano;
  - la specificazione e quantificazione delle aree da cedere per destinazione pubbliche e di uso pubblico;
  - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra i proponenti;
  - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
2. Rappresentazione dello stato di fatto composta dai seguenti elaborati:
  - a) documentazione fotografica a colori dell'area e dei fabbricati oggetto oltre ad una panoramica del contesto d'intervento completa di planimetria con punti di presa
  - b) inserimento ambientale/fotomontaggio corredato da schema dei punti di ripresa fotografici;
  - c) planimetria dei vincoli e delle fasce di rispetto insistenti sull'area (ambientali, Munumetali, rispetto stradale, corsi d'acqua, elettrodotti, cimiteri, ferrovie...)
  - d) pianta dello stato di fatto dell'area dotata delle principali quote plano-altimetriche (almeno 1:500)
  - e) profili verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche (almeno 1:500) estese agli edifici in diretta relazione con l'ambito d'intervento;
  - f) rilievo degli edifici esistenti con analisi del degrado (almeno 1:200)
  - g) rilievo delle presenze arboree
3. Rappresentazione del progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni ovvero:
  - a) planimetrie di progetto contenenti le seguenti elementi:
    - strade e altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche, fasce di rispetto, allineamenti e distacchi dagli edifici esistenti dalle sedi stradali;
    - spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico;
    - le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, delle destinazioni d'uso, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
    - l'eventuale delimitazione di comparti edificatori con indicato l'ordine di priorità;
  - b) planimetria con indicazioni degli edifici destinati alla demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione;
  - c) progetto plano-volumetrico con profili, sezioni e indicazioni delle tipologie edilizie e destinazioni;
  - d) dettagli costruttivi da adottare nella progettazione architettonica;
  - e) dettagli relativi ad arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche;
  - f) planimetria di inserimento ambientale con indicazione delle aree verdi private, pubbliche precisando tipi di alberature da impiegare e loro organizzazione;
  - g) illustrazioni grafiche a dimostrazione dell'impatto formale dell'intervento nel tessuto esistente;
  - h) Norme di Attuazione del Piano di Recupero contenente anche la descrizione dei materiali impiegati e particolari costruttivi.
4. Progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
5. Progetto "preliminare" delle Opere di Urbanizzazione Primarie così come definito dalla Sezione II del "Codice dei contratti" (Artt. dal 17 al 23), L. n° 70, del 13/05/2011, con possibilità di ulteriore sviluppo fino alla fase del progetto "definitivo" (Sezione III Artt. dal 24 al 32), ed "esecutivo" (Sezione IV Artt. dal 33 al 43);
6. Parere favorevole enti interessati (es. ENEL, TELECOM, Parco del Mincio e Consorzio Bonifica Fossa di Pozzolo per aree interessate da tali ambiti, Asl e Arpa per aspetti di competenza, SNAM Rete Gas, Ente Gestore Fognatura Pubblica, ecc.) e/o descrizione dei contatti preventivi a giustificazione delle scelte effettuate con riscontro negli atti di progetto;

7. Proposta di schema di convenzione sulla base del modello tipo assunto dal comune;
8. Relazione geologica/geotecnica;
9. Indagine ambientale preliminare finalizzata a verificare la qualità dei terreni e l'idoneità degli stessi alla specifica destinazione d'uso. Tale indagine potrà svilupparsi in caratterizzazione ambientale ove ritenuto necessario in relazione alle risultanze dell'indagine e per approfondire e accertare lo stato del suolo e sottosuolo per programmare eventuali interventi di bonifica;
10. Valutazione previsionale di clima acustico di cui all'art. 8 co.3 l447/95 e art. 5 co.2 lrl 13/2001 e dgr vii/8313 del 08.02.2002;
11. Pareri enti tutori di altri vincoli;
12. Vincolo D.lgs 42/2004;
13. Pareri/autorizzazioni specifiche di Provincia, Parco del Mincio, Regione Lombardia, Corpo Forestale dello Stato;
14. Nulla osta Soprintendenza Per i Beni Ambientali e/o Soprintendenza Archeologica;
15. Vincoli di natura idrogeologica;
16. Vincoli e pareri preventivi di altri Enti;
17. Nulla osta di enti preposti nei casi di zone inserite in particolari fasce di rispetto (ferroviario, metanodotto, elettrodotta, ecc.);
18. Nulla osta della Provincia di Mantova per scarico delle acque reflue in corsi superficiali.

**Art. 31 Programmi integrati di intervento**

Il Programma integrato di intervento di cui alla L.R. 12/2005, ha come obiettivo la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio.

Per quanto attiene ai contenuti ed alle modalità di presentazione della proposta di P.I.I. si rimanda alla L.R. 12/2005.

La proposta iniziale di PII deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- schema di massima del progetto planivolumetrico almeno in scala 1:2.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
- modello tridimensionale di studio inserito nel contesto in scala adeguata e con estensione adeguata alla verifica del progetto;
- individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico;
- progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
- considerate le peculiari condizioni di rischio di parte del sottosuolo del Comune di Porto Mantovano, atti che certifichino le condizioni di salubrità del suolo e le eventuali necessità/modalità di messa in sicurezza e/o bonifica.

Documentazione necessaria alla presentazione della proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento:

La documentazione minima per presentare la proposta definitiva è quella prevista dalla L.R. 9/99 e successive circolari esplicative.

Si ricorda in ogni caso che nei casi in cui il Programma Integrato di Intervento comporti variante urbanistica dovrà essere allegata apposita perizia geologica sulla fattibilità dell'intervento proposto in variante allo strumento urbanistico vigente, e che dimostri altresì la necessità o meno di interventi ai sensi del D.M. 25-10-1999 n.471 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel Programma Integrato di Intervento rientrano in una delle ipotesi di cui agli allegati A e B del D.P.R. 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo in materia di V.I.A. regionale), si rammenta che ai fini dell'espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica, dovrà essere allegato al Programma Integrato di Intervento l'apposito studio previsto dal D.P.R. stesso.

**Art. 32 Istanza relativa a provvedimenti preliminari alla emissione di atti o provvedimenti abilitativi: Soggetti legittimati alla presentazione**

**Autorizzazione Paesaggistica (in procedura semplificata ovvero in procedura ordinaria)**

Alla presentazione dell'istanza di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'Art. 146 D.L. 22/1/2004 n° 42, sono legittimati il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

**Proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Privata**

Alla presentazione della proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Privata sono legittimati i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel Piano o gli usufruttuari, previo assenso dei proprietari.

**Proposta di Piano di Recupero di Iniziativa Privata**

Alla presentazione della proposta di Piano di Recupero di Iniziativa Privata, ai sensi dell'Art. 30, Legge 5/8/1978 n° 457, sono legittimati i proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, di almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati dal Piano.

**Art. 33 Istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità: Soggetti legittimati alla presentazione**

Il Certificato di Agibilità può essere richiesto, ai sensi dell'Art. 24, comma 3, D.P.R. 6/6/2001 n° 380 e per i casi previsti dal comma 2 del medesimo art. 24, dal:

- a - soggetto titolare del Permesso di Costruire;
- b - soggetto che ha presentato Denuncia di Inizio Attività;
- c - successore/i o aventi causa.

**Art. 34 Presentazione delle istanze: definizione dei contenuti e delle modalità**

Il Responsabile del Servizio Gestione Territorio del Comune, definisce i contenuti e le modalità di presentazione delle istanze, predisponendo gli allegati e i modelli utili per i procedimenti abilitativi, eventualmente concordati tra Comune e gli Enti delegati per legge al controllo e/o alla gestione delle attività edilizie ed urbanistiche sul territorio.

**Art. 35 Autocertificazione - Asseverazione**

Per i procedimenti abilitativi alla edificazione, dei sub-procedimenti ed altri ad essi connessi, si può procedere con l'Autocertificazione per:

- a) l'attestazione del titolo abilitativo che dimostri la conformità dello stato attuale rappresentato in rapporto agli atti abilitativi precedenti rilasciati da questo Comune;
- b) l'attestazione di rappresentazione di persone giuridiche;
- c) l'attestazione di diritti o quant'altro risultante da atti pubblici.

In tutti i casi, nell'Autocertificazione, dovranno essere citati gli estremi degli atti latori di titoli o diritti.

L'Asseverazione è ammessa anche nel caso delle verifiche di conformità del progetto edilizio od urbanistico con le disposizioni legislative e/o regolamentari, agli strumenti urbanistici.

L'esame istruttorio del progetto supportato da verifiche asseverate si limita di conseguenza al controllo della completezza di dette verifiche.

Quando la corrispondenza del progetto con i limiti imposti dalle normative edilizie ed urbanistiche viene condotta con misurazioni effettuate con sistemi informatici, il documento informatico di riferimento verrà allegato all'atto di asseverazione.

**Art. 36 Procedimenti amministrativi: norme di riferimento**

- a) Permesso di Costruire: Parte II, Titolo I, Capo II della L.R. n° 12/2005;
- b) Denuncia di Inizio Attività: Parte II, Titolo I Capo III della L.R. n° 12/2005;
- c) Piani Attuativi: Parte I, Titolo II, Capo II della L.R. n° 12/2005. (artt. 12, 14) - Parte II, Titolo I, Capo IV della L.R. n° 12/2005 (Art.46).

### **Art. 37 Sportello Unico per l'Edilizia**

- 1) L'Ufficio per lo Sportello Unico per l'Edilizia è costituito presso il Comune e provvede in particolare alla ricezione:
  - delle domande di Permesso di Costruire;
  - b) delle Denunce di Inizio Attività;
  - c) di altre tipologie di titoli abilitativi
  - d) della dichiarazione di inizio e fine lavori
  - e) dei progetti approvati dalla soprintendenza Art. 33, comma 4, del D.lgs. 42/2004;
  - f) delle istanze per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
  - g) delle istanze di atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
  - h) delle istanze per l'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 241/1990, come modificati dall'Art.15 e seguenti della L.11/02/05 n.15.
  - i) delle istanze per il rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - d) delle azioni volte alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto.
- 2) Se non allegati dal richiedente, lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce direttamente:
  - quando non sostituito da autocertificazione, il parere dell'Azienda Sanitaria Locale;
  - quando non prodotto dal richiedente, il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario;
  - i pareri della commissione edilizia e, ai sensi dell'articolo 80, Parte II, Titolo V, Capo II della L.R. n° 12/2005, della commissione per il paesaggio, nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale.
- 3) L'Ufficio provvede altresì agli adempimenti necessari per l'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale ai sensi del citato articolo 80 della L.R. 12/05.

### **Art. 38 Conferenza dei Servizi**

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, può indire la conferenza dei servizi così come prevista dall'Art. 14 della L. n° 241/90, modificata dalla L.11/02/05 n. 15, Art. 8 e seguenti, qualora sia opportuno acquisire pareri su progetti che coinvolgono più Amministrazioni.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, quando ritenesse opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne al Comune, può convocare la conferenza dei servizi tra le strutture interessate.

La procedura da seguire per la convocazione della conferenza dei servizi, è quella definita dalla L. n° 241/90, così come modificata dalla L.11/02/05 n. 15.

### **Art. 39 Accesso agli atti**

Si richiamano i disposti di cui agli artt. 22 e seguenti della legge n° 241/90, come modificati dalla L.11/02/05 n. 15, nonché quelli di cui al D. Lgs. 195 del 19/08/2005 ed il vigente Regolamento Comunale per l'Accesso agli Atti.

### **Art. 40 Rilascio di copie**

Si richiama nel merito quanto stabilito dal vigente Regolamento Comunale per l'Accesso agli Atti.

### **Art. 41 Disposizioni generali riguardanti la gestione del territorio**

Per la generalità degli interventi si richiamano i disposti di cui alla Parte II, Titolo I, Capo I della L.R. n° 12/2005. Si richiamano inoltre i disposti di cui al Titolo IV, artt. 27 e seguenti, del D.P.R. 6/6/2001 n° 380.

Per gli interventi riguardanti i beni paesaggistici si richiamano i disposti di cui alla Parte II, Titolo V, Capo II della L.R. n° 12/2005.

Per gli interventi riguardanti i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, si richiama l'Art. 53, Parte II, Titolo I, Capo VI della L.R. n° 12/2005.



Ai fini della determinazione delle "variazioni essenziali" si richiama l'Art. 54, Parte II, Titolo I, Capo VI della L.R. n°12/2005.

**Art. 42 Procedimenti di controllo per l'attività Edilizia ed Urbanistica**

Per l'attività Edilizia e Urbanistica gli organi per i procedimenti di controllo sono i seguenti:

- a) il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia;
- b) i Responsabili dei Procedimenti;
- c) la Commissione Edilizia, se costituita;
- d) la Commissione per il Paesaggio.

**Art. 43 Istruttoria delle attività regolamentate dal Regolamento Edilizio**

I Servizi Edilizia Pubblica e Privata, Ecologia e Urbanistica sono le Unità organizzative responsabili dell'istruttoria delle istanze presentate.

**Art. 44 Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, emette i provvedimenti autorizzativi ed emana i provvedimenti cautelari e sanzionatori.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, rilascia altresì i provvedimenti paesistico-ambientali subdelegati dalla Regione ai Comuni.

**Art. 45 Responsabile del procedimento**

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia individua i Responsabili dei procedimenti ripartendo i procedimenti di competenza delle singole Unità organizzative.

**Art. 46 Le Commissioni Edilizia e per il Paesaggio**

Ai fini del controllo dell'attività edilizia, se nominate, nel Comune operano:

- a) la Commissione Edilizia (se costituita)
- b) la Commissione per il Paesaggio

**Art. 47 Commissione Edilizia: funzioni**

La Commissione Edilizia è un organo tecnico-consultivo, non obbligatorio.

La Commissione Edilizia, se istituita, è l'organo tecnico-consultivo che rilascia pareri obbligatori ma non vincolanti, favorevoli o contrari, sulle seguenti istanze:

- a) Permessi di Costruire;
- b) Permessi di Costruire Convenzionato;
- c) Varianti essenziali;
- d) Permessi di Costruire già rilasciati;
- e) Annullamento d'ufficio di provvedimenti già rilasciati;
- f) Applicazione di misure di salvaguardia;
- g) Proposte di modifica al Regolamento Edilizio Comunale;
- h) Altri provvedimenti per i quali il parere sia espressamente previsto da disposizioni di legge, dal presente Regolamento o da altri Regolamenti comunali;
- i) Progetti definitivi di opere pubbliche, solo nel caso in cui il parere venga richiesto dagli organi dell'Amministrazione comunale;
- l) Piani Esecutivi dello strumento di pianificazione generale.

Il parere concerne gli aspetti architettonici, estetici, ambientali dei progetti presentati.

Il parere è pronunciato nel rispetto delle prescrizioni morfologiche previste dal presente regolamento, dalle Norme di PGT, nonché dei criteri e degli indirizzi dettati per la tutela di interessi specifici dalle competenti Amministrazioni.

Il parere viene registrato su apposito verbale che viene di volta in volta controfirmato da tutti i partecipanti alla seduta.

Le tavole di progetto devono essere contrassegnate con il timbro di rito e lo stesso deve essere contrassegnato con firma o visto riconoscibile da tutti i partecipanti con diritto di voto.

Il Parere della Commissione Edilizia può essere accompagnato da prescrizioni o indicazioni.

Nel caso di parere favorevole, ogni eventuale prescrizione o indicazione deve essere comunque inequivocabilmente traducibile sugli elaborati di progetto.

Il parere contrario deve essere motivato, con riferimento puntuale alle disposizioni del presente regolamento o ad altre prescrizioni delle leggi o dei regolamenti vigenti.

#### **Art. 48 Commissione Edilizia: composizione e competenze**

Ai sensi dell'Art. 30 della LR n. 12/2005 e smi il Comune di Porto Mantovano può prevedere l'istituzione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è un organo tecnico-consultivo, non obbligatorio, ed è così composta:

- a) dal Responsabile del Procedimento (o suo delegato) quale Presidente;
- b) da un esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (ai sensi dell'Art. 13, comma 3, LR 20 febbraio 1989 n. 6 e smi);
- c) da cinque membri designati dalla Giunta Comunale, scelti tra le figure professionali di cui al successivo **Art. 49.**

Come stabilito dalla DGR n. 8/7977 del 06-08-2008, non potranno essere nominati a far parte della commissione edilizia i componenti nominati nella commissione del paesaggio.

Alle sedute della Commissione Edilizia possono partecipare, a seconda delle esigenze, senza diritto di voto, i funzionari dei Settori specifici in qualità di Responsabili dei Procedimenti, esperti invitati dal Presidente o i progettisti.

Il Presidente della Commissione Edilizia si può avvalere di un impiegato comunale per la verbalizzazione delle sedute.

Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

La Commissione Edilizia, viene nominata dalla Giunta Comunale, la stessa nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi la causa di decadenza (di cui all'ultimo comma) ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

La durata in carica della Commissione Edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale, scaduto tale termine, la Commissione Edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.

I componenti della Commissione Edilizia devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio, del coniuge o dei parenti e affini fino al quinto grado. L'astensione sarà messa a verbale sul registro della Commissione Edilizia.

Causa di decadenza dalla carica di membro della Commissione Edilizia è la mancata partecipazione a tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

La Commissione Edilizia (se istituita), esprime parere per:

- a) Permessi di Costruire e relative varianti;
- b) Provvedimenti a Sanatoria;
- c) Opere di Urbanizzazione;
- d) Permessi di Costruire Convenzionati;
- e) Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- f) Piani di riqualificazione urbana;
- g) Programmi Integrati di Intervento;
- h) Piani e programmi attuativi speciali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

La Commissione Edilizia (se istituita), in materia urbanistica, esprime parere sulle proposte di variante al PGT nella fase di adozione e sulle osservazioni eventualmente presentate per l'approvazione della stessa.

#### **Art. 49 Componenti della Commissione Edilizia**

Con proprio Provvedimento, la Giunta Comunale nomina i Commissari, di cui all'Art. 48, punto 1, lettera c. Questi devono essere dotati di titolo di Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito industriale, Urbanista o Agronomo o comunque possedere provata professionalità tecnica.

All'interno della C.E. verrà favorito l'ingresso di almeno un tecnico laureato o diplomato da meno di cinque anni.

La partecipazione dei componenti alle sedute della Commissione Edilizia non dà luogo ad alcun compenso economico.

#### **Art. 50 Commissione Comunale per il Paesaggio: Finalità**

Il presente atto disciplina l'istituzione, le attribuzioni e la composizione della Commissione per il Paesaggio del Comune di Porto Mantovano, ai sensi dell'art. 148 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. ed i., dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, dei criteri regionali approvati con D.G.R. n. VIII/2121 del 13.03.2006, in attuazione della L.R. 12/2005, della D.G.R. VIII n. 7977/2008 del 6.08.2008, della D.G.R. VIII n.8/8139 del 1.10.2008 e della D.G.R. VIII n.8/8952 del 11.02.2009.

#### **Art. 51 Istituzione, competenze e ruolo della Commissione per il Paesaggio**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 della L.R.12/2005 e s.m. ed i., è istituita la Commissione per il Paesaggio del Comune di Porto Mantovano, quale organo tecnico consultivo che ha il compito di esprimere pareri obbligatori in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite agli Enti Locali dall'art. 80 della medesima legge.
2. Oltre allo svolgimento delle attribuzioni obbligatorie previste dalla legge, la Commissione per il Paesaggio, quale Organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione Comunale si esprime su questioni in materia paesaggistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.  
Riepilogando, in particolare, esprime pareri sulle seguenti materie:
  - a. rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche nell'ambito delle competenze sub-delegate ai Comuni dalla Regione Lombardia di cui all'art. 80, comma 1 della l.r. 12/2005 e s.m.i.
  - b. irrogazione delle sanzioni amministrative di cui agli articoli 146, 159 e 167 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. in materia paesaggistica;
  - c. accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli articoli 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
  - d. opere soggette all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
  - e. valutazione ambientale strategica dei piani e programmi di cui all'art. 4, comma 2 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12
  - f. giudizio di impatto paesistico in conformità alla DGR n. 7/11045 del 8 novembre 2002 per progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico relativamente agli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti (art. 64 co. 8 e 9 della l.r. 12/2005) e, limitatamente al periodo di applicazione della l.r. 16.07.2009 n°13, agli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4, commi da 1 a 3;
  - g. piani attuativi e pratiche edilizie comunque denominate e localizzate, il cui giudizio d'impatto paesistico sia superiore alla soglia di rilevanza, come definita dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e relative disposizioni attuative (Linee Guida approvate con DGR VII/11045 del 8.11.2002);
  - h. ogni qual volta, in sede di istruttoria, il responsabile del servizio o suo delegato rilevino che l'intervento proposto richieda ulteriore approfondimento in relazione all'incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, ancorchè il giudizio di impatto paesistico sia stato dichiarato dal progettista inferiore alla soglia di rilevanza di cui al precedente punto; in particolare se gli interventi coinvolgono edifici ubicati in centri storici o nuclei di antica formazione, anche se non assoggettati a specifica tutela, o in aree poste dallo strumento urbanistico a rispetto di edifici di particolare pregio architettonico, anche se non vincolati.

#### **Art. 52 Composizione e nomina della Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione è composta, in recepimento della D.G.R. VIII n. 7977/2008 del 6.08.2008 e della D.G.R. VIII n.8/8139 del 1.10.2008, da 5 membri, tutti con diritto di voto, scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.
2. I componenti dovranno altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite all'Ente locale al quale si presenta la candidatura. Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonchè gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle commissioni per il paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio, dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.
3. La Commissione per il Paesaggio è nominata con atto della Giunta, previa verifica dei curricula presentati a seguito dell'esperimento delle procedure conseguenti pubblico avviso.
4. La Giunta procede alla nomina dei membri effettivi e formula un elenco di nominativi quali supplenti cui attingere in caso di rinuncia, decadenza o revoca del mandato di uno o più membri effettivi. Tale elenco resta valido fino al termine del periodo di durata della Commissione. Anche per tale elenco vale la possibilità di riconferma come previsto al punto 1 dell'art. 10.

5. La Giunta Comunale, contestualmente alla nomina dei componenti la Commissione, ne designa il Presidente, che dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione, ed avere maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesistici, nonché, al fine di assicurare la continuità dell'azione amministrativa, il Vicepresidente.
6. Il presidente avrà inoltre il compito di gestire i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento.
7. Ai lavori della Commissione Paesistica possono partecipare senza diritto di voto i responsabili di servizio o d'area e i funzionari di servizi che hanno competenza nelle materie di cui all'art. 2.
8. Casi di incompatibilità:  
 non possono essere nominati componenti della Commissione i soggetti che rivestono già una carica comunale sulla base di quanto disposto dal D. Lgs. 267/2000.  
 non possono altresì essere nominati membri della Commissione per il Paesaggio coloro che siano anche membri di Commissione Edilizia e/o Urbanistica, nonché i dipendenti dell'Ente che svolgano anche funzioni in materia di Edilizia e Urbanistica, poiché non sarebbe garantita, come richiesto dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 come modificato dal D.Lgs 63/2008, una separata valutazione dei due profili (Paesaggistico e Urbanistico-Edilizio).
9. I componenti della Commissione per il Paesaggio devono altresì astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado.
10. La Commissione è operativa dal momento della nomina dei componenti.

#### **Art. 53 Convocazione della Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione è convocata dal Responsabile del Servizio, sentito il Presidente, allo scopo di garantire il rispetto dei tempi procedurali di settore.
2. L'invio della convocazione è effettuato almeno cinque giorni prima della seduta, a mezzo posta, fax, telegramma o posta elettronica.
3. Il termine di cui al precedente comma 2 può essere ridotto in casi d'urgenza, e comunque, non può essere inferiore alle 24 ore.
4. L'ordine del giorno, da allegare alla convocazione, deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare. I documenti relativi sono posti a disposizione dei Commissari per la consultazione.

#### **Art. 54 Validità delle sedute e dei pareri espressi**

1. Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti la stessa.
2. La Commissione esprime un parere obbligatorio, sulle materie di cui al precedente art. 2, a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Nel caso di astensione di tutti i componenti la Commissione, il provvedimento finale terrà conto del solo parere derivante dalle risultanze dell'istruttoria tecnica effettuata dal Settore competente.
3. I componenti la Commissione che abbiano un interesse personale sull'argomento per il quale deve essere espresso il parere o si trovino nelle condizioni di cui al punto 9 dell'art. 3, devono astenersi dal partecipare alla discussione nonché alla votazione relativa all'argomento stesso ed il verbale di seduta dovrà riportare l'assenza, anche temporanea, del componente interessato personalmente dall'argomento oggetto di trattazione.
4. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

#### **Art. 55 Segreteria della Commissione per il Paesaggio**

1. Le funzioni di segreteria della Commissione saranno garantite dal personale dell'Ente.
2. La segreteria predispone la documentazione da allegare all'ordine del giorno e la pone a disposizione dei componenti almeno cinque giorni prima della seduta relativa e procede all'invio delle convocazioni delle sedute della Commissione.
3. Di ogni seduta della Commissione viene redatto verbale, con indicati i nominativi dei presenti, il parere obbligatorio con l'indicazione se sia stato espresso all'unanimità o a maggioranza; in tal ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.
4. Il verbale è sottoscritto dal Presidente della Commissione e dal segretario della stessa.

#### **Art. 56 Istruttoria delle pratiche**

1. L'Istruttore Paesistico, specifica professionalità individuata per le attività di tutela paesaggistica nel Responsabile del Servizio e/o Area Tecnica o suo delegato, nel rispetto dei criteri di cui alle D.G.R. VIII n. 7977/2008 del 6.08.2008 e D.G.R. VIII n. 8/8139 del 1.10.2008 e comunque vigenti alla data di interesse, verifica la necessità dell'autorizzazione e la completezza della documentazione, la invia alla Commissione

al fine di acquisirne il parere, predisporre la relazione tecnica illustrativa di competenza e trasmettere al Soprintendente il progetto, il parere della Commissione per il Paesaggio e la propria relazione, dando comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento secondo le norme vigenti in materia di procedimento amministrativo e secondo i tempi di cui all'art. 146, c. 7 del D.Lgs 42/2004 così come modificato dal D.Lgs 63/2008.

#### **Art. 57 Termini per l'espressione del parere**

1. La Commissione per il Paesaggio è tenuta, in via generale, ad esprimere il proprio parere in sede di prima convocazione e comunque, nel caso sia necessario un supplemento istruttorio, non oltre la successiva seduta utile.
2. La Commissione esprime parere sulla base degli elaborati allegati al progetto o al piano, della relazione istruttoria redatta a cura dell'Istruttore Paesistico, e può richiedere, per un supplemento istruttorio, documentazione integrativa, effettuazione di sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del relativo parere anche delegando alcuni membri all'espletamento del sopralluogo stesso e quant'altro necessario.
3. La Commissione ha facoltà di ammettere l'audizione dei progettisti per l'illustrazione degli elaborati.
4. La Commissione ha facoltà di richiedere la partecipazione di tecnici esperti in relazione alle specifiche tematiche oggetto di parere. Tali tecnici non hanno diritto di voto.
5. La Commissione potrà approvare con propria deliberazione delle direttive di chiarimento o indirizzo in materia paesistico ambientale, anche su proposta del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia. La deliberazione della Commissione dovrà essere sottoscritta dal Responsabile della struttura, in ordine alla regolarità tecnica, il quale provvederà a raccogliere in apposito registro quanto deliberato, al fine di far eventualmente recepire quanto scaturito da tale attività di approfondimento e ricerca dagli appositi strumenti urbanistici.

#### **Art. 58 Criteri per l'espressione del parere**

1. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme, e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, valutando, anche in riferimento agli articoli 146, 147, e 159 del D. Lgs. 42/2004, gli interventi proposti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio, in relazione:
  - I. alla congruità con i criteri di gestione del bene tutelato,
  - II. alla compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e la congruità con i criteri di gestione del bene,
  - III. le misure prescrittive contenute nel sistema paesistico ambientale del Piano Paesaggistico Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio;
  - IV. alla coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica espressi dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio;
  - V. al corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, valutato nelle sue componenti compositive, estetiche, percettive e in riferimento ai coni paesaggistici di visuale;
  - VI. alla razionalizzazione dell'uso del suolo mediante la compattazione della forma urbana, la ridefinizione dei margini urbani, la salvaguardia delle aree agricole;
  - VII. alla riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti o per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati;
  - VIII. nel caso di immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, dichiarati mediante provvedimento specifico, il riferimento è alle motivazioni del vincolo;
  - IX. nel caso di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, il riferimento è al significato storico-culturale, ecologico e naturalistico, estetico- visuale degli elementi che nel loro insieme definiscono la peculiarità del bene.
2. Nell'esercizio delle specifiche competenze, la Commissione fa inoltre riferimento agli atti di natura paesaggistica vigenti, alle prescrizioni ed agli indirizzi contenuti:
  - I. nelle motivazioni dello specifico vincolo paesaggistico, ove esistente;
  - II. nel Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente;
  - III. nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR n. 7/11045 del 8 novembre 2002 ed eventuali successivi aggiornamenti;
  - IV. nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Mincio; \_ negli strumenti urbanistici;
  - V. nei "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12" di cui alla DGR n. 8/2121 del 15 marzo 2006;
  - VI. nel "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740;
  - VII. nella Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" e nella Leg-

ge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

3. Qualora la Commissione esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete all'istruttore paesistico verificare tale adeguamento con possibilità di concludere il procedimento senza necessità di acquisire ulteriore parere.

#### **Art. 59 Durata della Commissione e sostituzione dei componenti**

1. I membri elettivi della Commissione durano in carica per anni tre con possibilità di riconferma per una sola volta consecutiva senza ricorso a ulteriore selezione. Essi restano comunque operativi fino alla nomina dei successori.
2. Si ritengono decaduti dall'incarico quei membri che, senza giustificazione, risultino assenti per tre sedute consecutive o insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 3, sopravvenuta successivamente alla loro nomina, con obbligo da parte degli stessi di comunicarlo tempestivamente. In tal caso, l'organo preposto ne dichiara la decadenza e nomina il successore.
3. La commissione può redigere un rapporto consuntivo, con cadenza periodica e/o al termine del proprio mandato, sulla propria attività affinché, messo a disposizione dell'Ente, possa essere utile al miglioramento delle attività della Commissione stessa.
4. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza, si provvederà alla sua sostituzione attingendo alla lista dei membri supplenti.  
Il nuovo componente resta in carica per il residuo periodo di durata della Commissione.

#### **Art. 60 Indennità dei membri componenti la Commissione per il Paesaggio**

1. Ai sensi dell'art. 183, comma 3, del D. Lgs. 42/2004, la partecipazione alla Commissione non dà luogo a compensi economici.

#### **Art. 61 Spazi pubblici o ad uso pubblico**

Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e di accessibilità.

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

In presenza di sottoservizi impiantistici devono essere garantite soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili.

#### **Art. 62 Insegne pubblicitarie e commerciali**

Il Comune si dota di un proprio Regolamento per l'esposizione delle Insegne e dei Mezzi Pubblicitari.

Esso recepisce quanto previsto in materia di requisiti anti inquinamento luminoso.

Fermo restando quanto stabilito dal Codice della strada (D.L. 285/92 e successive modifiche), all'interno del centro abitato, anche in zone non sottoposte a vincolo ambientale è vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari autoportanti.

È altresì vietato affiggere manifesti direttamente a parete: si potrà usufruire degli appositi spazi predisposti a tale scopo.

Ai cartelli pubblicitari e agli altri mezzi pubblicitari luminosi e non, ubicati fuori dai centri abitati, in zona non ricadente nella casistica precedente si applicano le disposizioni stabilite dal Codice medesimo e dal suo regolamento attuativo.

Gli impianti di pubblicità esterna, impianti accessori compresi, saranno subordinati agli edifici per dimensione, sistemazione, materiale, colore e struttura.

E' vietato l'accumularsi di impianti di pubblicità esterna, l'uso di colori violenti, le luci intermittenti, fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo.

Non è consentito apporre pubblicità esterna su ponti, alberi, muri di spalla e di sponda o simili.

È vietata l'applicazione di cartelli pubblicitari sui tetti a falde e la loro installazione su coperture piane.

Le insegne a bandiera dovranno avere le seguenti caratteristiche:

avere sporgenza massima di cm. 80 dalla facciata e comunque rientrare di almeno cm. 10 dal lato strada del marciapiede;

avere altezza superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede o a m. 4,50 dal piano stradale nelle strade prive di marciapiede.

I progetti relativi ai nuovi edifici e i progetti contemplanti l'apertura di nuove vetrine o la variazione di vetrine esistenti, individueranno nella luce delle vetrine la sede assegnata alle insegne e quella assegnata all'impacchettamento delle tende solari.

Nelle costruzioni esistenti, ove non sia possibile individuare un'apposita sede per le insegne, sarà possibile la sovrapposizione in facciata di insegne di tipo "Targa opaca".

#### **Art. 63 Edicole, Chioschi, Cabine telefoniche e simili**

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

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso in conformità a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica comunale.

#### **Art. 64 Percorsi ciclabili e pedonali**

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o attraversamenti pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della vigente legislazione in materia e le indicazioni prescrittive dello strumento urbanistico comunale.

Nell'esecuzione degli attraversamenti pedonali, ci si dovrà attenere alle disposizioni impartite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione e, sugli stessi, l'A.C. potrà imporre un adeguato impianto di illuminazione qualora, a seguito di valutazioni specifiche, ne ravvisi la necessità.

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

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.

Le piste ciclabili andranno previste in conformità alle previsioni di sviluppo della rete prevista dallo strumento urbanistico comunale, secondo le caratteristiche costruttive delle specifiche disposizioni legislative in materia e con le seguenti indicazioni: devono essere realizzate preferibilmente su sede propria ad unico o doppio senso di marcia, qualora la loro sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali rialzati o altra specifica delimitazione.

Le piste ciclabili devono essere provviste di apposita segnaletica verticale all'inizio ed alla fine del loro percorso ed ogni qualvolta esso cambia direzione.

#### **Art. 65 Porticati pubblici o di uso pubblico**

I porticati pubblici o di uso pubblico disposti in linea lungo i tracciati della viabilità comunale dovranno avere carattere continuo.

Nel caso di nuove costruzioni la loro ampiezza minima sarà pari a m. 3,00.

I materiali ed i tipi di finitura da utilizzare nella formazione di porticati pubblici o di uso pubblico dovranno essere specificatamente previsti in fase progettuale.

A tal fine il Comune avrà facoltà di prescrivere, ai Privati interessati a conseguire un provvedimento abilitativo, l'impiego di materiali, coloriture e manufatti specifici, per le pavimentazioni, le tinteggiature, i rivestimenti, le zoccolature, i corpi illuminanti, gli arredi esterni.

#### **Art. 66 Occupazione di suolo pubblico per attività temporanee**

Per l'occupazione temporanea di suolo pubblico per attività temporanee, per l'esecuzione di lavori o per depositarvi materiali dovrà essere richiesta specifica autorizzazione comunale, dove dovranno essere indicati:

- a) la consistenza della superficie da occupare,
- b) le ragioni dell'occupazione,
- c) il periodo di occupazione,
- d) eventuali opere da eseguire sul suolo occupato .

L'autorizzazione viene rilasciata con il pagamento di un canone d'uso e al deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo occupato secondo il regolamento e le tariffe vigenti.

Il periodo massimo di occupazione è di 365 giorni, prorogabili con istanza motivata.

Decaduto il termine per l'occupazione, entro 5 (cinque) giorni, deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

#### **Art. 67 Uso del sottosuolo**

Il comune si dota del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo PUGSS.

Il sottosuolo potrà essere utilizzato ai fini della installazione dei seguenti servizi pubblici:

- a) sottoservizi impiantistici;
- b) locali tecnici;
- c) sottopassaggi pedonali o veicolari;
- d) autoparcheggi interrati;
- e) reti di viabilità e trasporto.

La Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3/3/1999, regola la realizzazione dei sottoservizi/impianti.

#### **Art. 68 Servizi pubblici in rete**

Il comune si dota del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo PUGSS.

Le reti di servizi pubblici presenti sul territorio sono:

- a) le fognature;
- b) il gas metano;
- c) l'illuminazione;
- d) quella idrica;
- e) quella elettrica;
- f) quella telefonica;
- g) quella del cablaggio.

Al fini della progettazione e realizzazione delle reti, al rispetto delle norme vigenti in materia, l'Amministrazione Comunale e gli Enti preposti alla gestione dei servizi sono soggetti ai quali deve essere chiesto il parere di merito.

Le reti dei servizi pubblici saranno di norma interrate. Eventuali palificazioni di supporto alle linee non dovranno costituire limitazione all'accessibilità agli spazi pubblici e privati.

Cavi e condutture senza appoggio potranno passare sui fronti degli edifici, nel rispetto delle vigenti normative di sicurezza e dei diritti di terzi.

La realizzazione delle reti da parte degli Enti distributori è subordinata al rilascio dell'autorizzazione amministrativa da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

L'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione dovrà essere corredata da tutti gli elaborati di progetto, grafici e relazioni descrittive, necessari all'illustrazione dell'intervento, con l'attestazione dell'avvenuto deposito cauzionale a garanzia della corretta esecuzione dei lavori e la rimessa in pristino dei luoghi coinvolti.

Dopo aver verificato la qualità delle opere eseguite ed autorizzare lo svincolo del deposito cauzionale sarà disposto dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, o di un suo delegato.

Nel caso di intervento in zona sottoposta a vincolo ai sensi del D.L. 22/1/04 n°42, la pratica per l'autorizzazione amministrativa dovrà essere corredata da contestuale pratica per l'autorizzazione paesaggistica.

Le autorizzazioni amministrative da rilasciare agli Enti distributori dei servizi a rete saranno regolamentate da apposite Convenzioni stipulate tra il Comune e gli Enti medesimi.

All'A.C. ed agli altri Enti competenti, per ragioni di pubblico interesse, è riservata la facoltà di realizzare o far realizzare, previo avviso agli interessati, reti tecnologiche interrate, a terra o aeree, all'interno di proprietà pubbliche o di proprietà private.

Le servitù devono essere costituite in modo da riuscire le più convenienti allo scopo e le meno pregiudizievoli al fondo servente, avuto riguardo alle condizioni delle proprietà vicine.

#### **Art. 69 Volumi tecnici per impianti**

Le cabine elettriche, le stazioni di pompaggio, le stazioni di decompressione del gas e simili, quali volumi tecnici pubblici o di pubblico interesse, saranno di norma interrate o inserite nel volume di fabbricati maggiori.

Le cabine elettriche dovranno essere però poste sempre ad idonea distanza dagli ambienti con permanenza di persone, in quanto fonti di campi elettromagnetici e quindi pericolosi per la salute umana.

Quando questo non fosse possibile, dovranno armonizzarsi con il costruito di contesto.

Contenitori di piccola dimensione, destinati a scopi analoghi a quelli delle cabine, potranno essere collocati lungo le recinzioni, onde consentire in ogni momento l'ispezione degli Enti proprietari/gestori.



Essi non dovranno in ogni caso emergere dal profilo delle recinzioni stesse, né sporgere sul suolo pubblico nel pieno rispetto di eventuali prescrizioni impartite dal Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n° 285 e successive modifiche).

#### **Art. 70 Intercapedini**

L'intercapedine, vano realizzato nel sottosuolo tra il muro perimetrale dell'edificio e il muro posto a sostegno del terreno, svolge la funzione di permettere aerazione, illuminazione naturale e protezione dall'umidità ai locali interrati, nonché di consentire l'accesso a condotte e canalizzazioni degli impianti eventualmente in essa contenute.

In questo caso la quota di fondo delle stesse deve essere più 20 cm rispetto a quella del piano di calpestio dei locali attigui.

Le intercapedini dovranno essere coperte da griglie antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili; la loro manutenzione è a totale carico dei proprietari degli edifici asserviti.

#### **Art. 71 Recinzioni di spazi pubblici per attività temporanee**

La realizzazione di recinzioni provvisorie su aree inedificate, aventi destinazione pubblica, è ammessa, previa presentazione di DIA, alle seguenti condizioni:

- a) le recinzioni saranno eseguite in rete metallica montata su paletti in ferro, montati su apposti basamenti all'uopo predisposti;
- b) impegno del Privato a rimuovere il manufatto a propria cura e spese, su richiesta del Comune, entro i 30 giorni successivi alla data di notifica della stessa.

#### **Art. 72 Mantenimento degli Spazi privati**

Il decoro e l'igiene delle aree inedificate è obbligo a carico dei proprietari delle stesse, pertanto saranno soggette a manutenzione periodica da parte degli Enti o dei Soggetti proprietari.

Per garantire la salubrità delle aree esterne (cortili, passaggi, spazi privati, ecc.), queste dovranno essere mantenute sempre in corrette condizioni igienico-sanitarie, evitando ristagni d'acqua e, se necessario, dotandole di adeguati sistemi di scolo ed allontanamento delle acque luride, nonché libere da erbe infestanti. Inoltre, onde evitare la trasmissione di umidità alle fondazioni o alle strutture murarie dei fabbricati limitrofi, saranno adottate idonee misure contro la trasmissione dell'umidità.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può ordinare l'intervento necessario per il mantenimento delle condizioni di cui al paragrafo precedente e, in caso di inadempienza, passati quindici giorni dalla notifica, provvedere direttamente all'intervento, con diritto di rivalsa delle spese sulla proprietà inadempiente, oltre all'irrogazione della sanzione in applicazione dei regolamenti comunali.

#### **Art. 73 Passi carrabili: accessi**

L'accesso dei veicoli agli spazi privati dagli spazi pubblici o di uso pubblico, nel rispetto delle indicazioni del Codice Stradale (D.L. 285/92) e sue successive modifiche, è consentito tramite passi carrai; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, di norma l'accesso è consentito da quelli di minor traffico.

L'accesso ad uno spazio tramite più passi carrai può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna e/o esterna.

L'apertura di nuovi passi carrai è consentita alle seguenti condizioni:

- a) la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a m. 3,00 e superiore a m. 7,50;
- b) nel caso di accesso carraio per traffico pesante, possono essere consentite larghezze maggiori in relazione ad esigenze di funzionalità del transito;
- c) l'arretramento dei cancelli di ingresso carraio dall'allineamento con la recinzione non deve essere inferiore a m. 4,50, fatte salve le deroghe previste dal Codice della strada e dovrà essere adeguatamente pavimentato al fine di evitare versamenti di inerti sugli spazi pubblici (strada, marciapiede, ciclabile, ecc.);
- d) nel caso di accesso carraio per traffico pesante, possono essere prescritte distanze maggiori in relazione alle esigenze di sicurezza del traffico;
- e) la distanza del passo carraio da ogni incrocio fra strade veicolari pubbliche, misurata a partire dall'inizio della curva di raccordo fra le carreggiate che s'incrociano, non deve essere inferiore a m. 12.

L'accesso dei veicoli ai piani seminterrati od interrati deve essere assicurato tramite:

- a) tratto in piano di m. 4,50, minimo, da ricavare sullo spazio privato o su altro spazio, in continuità con la rampa di accesso, con pendenza non superiore al 20%;
- b) il rispetto delle prescrizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

- c) il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio.

Nel caso in cui situazioni precostituite rendano inapplicabili le prescrizioni sopra esposte, il Comune potrà autorizzare alternative che prospettino comunque accorgimenti idonei a garantire la sicurezza del traffico (smussi o arretramenti di recinzioni, ricorso a cancelli automatizzati e simili).

Tutti i lavori necessari per l'apertura di passi carrai, ove consentita, è a cura e spese del richiedente.

#### **Art. 74 Strade private**

La costruzione di nuove strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, previa stipula di apposita Convenzione con la quale verranno specificate tutte le condizioni da rispettare per la loro costruzione.

La costruzione di nuove strade private è assentibile anche con Permesso di Costuire Convenzionato.

#### **Art. 75 Allacciamento alle reti fognarie**

La disciplina delle acque reflue avviene nel rispetto della normative vigenti in materia:

- a) D.Lgs. n° 152/99 -L.R. n° 62/85 -D.G.R. n° IV/1946.1990;
- b) L.R. n° 26/03 ;
- c) Il Piano Regionale di Risanamento delle acque;
- d) Il Regolamento locale di Igiene;
- e) Il vigente Regolamento Comunale per l'Uso della Fognatura quando non superato da più recenti disposizioni normative nazionali e/o regionali in materia

In conformità con i provvedimenti sopra elencati, il Comune aggiorna il Regolamento Comunale di fognatura che detta e indirizza le prescrizioni al fine di:

- a) Operare tra le acque reflue una distinzione conforme a quanto previsto dal D.Lgs.n°152/99.
- b) Distinguere i manufatti di raccolta, convogliamento e recapito delle acque reflue in funzione dei tipi di refluo individuati.
- c) Garantire ispezioni e campionature delle acque distinte per tipo di refluo e per unità immobiliare.
- d) Imporre l'esecuzione di opere di allacciamento alla rete pubblica della fognatura su rilascio di autorizzazione amministrativa da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia. Per questo la domanda di autorizzazione sarà corredata da planimetria di progetto ed accompagnata da deposito cauzionale a garanzia della corretta esecuzione dei lavori.

Il Richiedente dovrà provvedere al ripristino dei luoghi entro 60 (sessanta) giorni dall'ottenimento dell'Autorizzazione, condizione questa per richiedere la restituzione del deposito cauzionale.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, o suo delegato, verificherà la qualità delle opere di allacciamento e del ripristino eseguite.

#### **Art. 76 Allacciamento alle reti di servizio**

Gli allacciamenti alle reti impiantistiche saranno realizzati in conformità a quanto previsto dalla disciplina vigente in materia e secondo quanto stabilito dai Regolamenti degli Enti gestori dei servizi.

#### **Art. 77 Recinzioni**

1. L'altezza massima consentita per le recinzioni è di:
  - a) ml. 2,00 fra proprietà diverse e spazi pubblici per le zone residenziali di nuova previsione e consolidate;
  - b) ml. 2,50 fra proprietà diverse e spazi pubblici per le zone produttive di nuova previsione e consolidate.
  - c) Nei nuclei storici, sono ammesse recinzioni cieche, purché non prospettino su spazi pubblici e non pregiudichino i rapporti aeroilluminanti di edifici adiacenti; tali recinzioni potranno essere realizzate in muratura, intonacata o faccia-vista, e potranno avere un'altezza massima di ml. 2,80.
2. Le recinzioni di cui alla precedente lettera a) del punto 1) dovranno essere "a giorno" o "trasparenti", con possibilità di una muretta di base cieca avente un'altezza massima di m. 1,00 dalla quota del marciapiede stradale.
3. Sono tassativamente vietate le recinzioni in cemento prefabbricate cieche, consentite solo nelle zone produttive (fino ad un'altezza di ml. 2,50) purché non prospicienti spazi pubblici.
- 4) Nei fronti prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere ricavate le rientranze necessarie al posizionamento dei contenitori per la "raccolta differenziata" domestica.

- 5) La porzione "trasparente" delle recinzioni dovrà essere preferibilmente in metallo o legno e possibilmente in armonia con le recinzioni limitrofe. Le reti metalliche plastificate sono ammesse solo in confine tra i privati.
- 6) Le recinzioni cieche, ove consentite, sono ammissibili solamente nel caso che non pregiudichino i rapporti aeroilluminanti di edifici adiacenti.
- 7) Nelle Zone agricole è consentita la costruzione di recinzioni solo con siepi a verde e con specie tipiche della zona, salvo le recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture di particolare pregio, nonché quelle pertinenti agli insediamenti edilizi agricoli per le quali è comunque richiesta l'autorizzazione edilizia.
- 8) Sul fronte verso gli spazi pubblici è fatto divieto di mettere a dimora siepi e/o cespugli aventi altezze superiori a quanto previsto per le recinzioni, ad una distanza inferiore a ml. 1,50 dalla recinzione stessa.
- 9) In prossimità degli incroci le recinzioni dovranno essere opportunamente smussate a seconda dell'ampiezza delle strade e dell'incrocio stesso, su indicazione della Commissione Edilizia e/o dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 10) Il Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia (se costituita) ovvero della Commissione Comunale per il Paesaggio, ove riterrà opportuno per motivi estetici, funzionali, igienico-ambientali, di sicurezza e pubblica utilità, potrà autorizzare o imporre la realizzazione di recinzioni in deroga alle altezze e ai materiali sopra indicati.
- 11) È altresì ammessa la costruzione di pensiline per le coperture di accessi pedonali e carrai, purché tali strutture rispettino le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie della proiezione in pianta dell'ingombro massimo della copertura uguale o inferiore a mq. 9,00 (comprensiva di passo carraio e pedonale);
  - b) altezza massima da misurare nel punto più alto dell'estradosso della copertura pari a ml. 2,70;
  - c) la pensilina dovrà essere realizzata completamente sulla proprietà privata, senza alcuna occupazione di spazio pubblico.

#### **Art. 78 Aree esterne ai fabbricati**

Le sistemazioni esterne ai fabbricati vengono intese come parte integrante del progetto edilizio e, come tali, costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.

Nel caso in cui l'ultimazione dei lavori riguardanti il fabbricato e le sue pertinenze non coincidesse con un periodo di stasi vegetativa, la dichiarazione di ultimazione dei lavori sarà corredata da una impegnativa unilaterale attraverso la quale il Titolare del provvedimento abilitativo si obbligherà ad eseguire le opere di giardinaggio previste dal progetto, nel primo periodo di stasi vegetativa successivo alla emissione della dichiarazione.

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile devono essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Le opere di sistemazione esterna da realizzare in contiguità con le aree pubbliche dovranno armonizzarsi con i materiali ed i manufatti previsti od utilizzati dal Comune per la sistemazione degli spazi pubblici.

La scelta delle essenze e delle tipologie di piantumazione sarà operata con riferimento a quanto disposto nel caso degli spazi a verde pubblico.

L'illuminazione artificiale delle aree inedificate di pertinenza dei fabbricati, in analogia a quanto richiesto nel caso degli spazi pubblici, non dovrà produrre dispersioni ed inquinamento luminoso.

Il flusso degli apparecchi illuminanti sarà quindi di norma orientato verso il basso.

#### **Art. 79 Segnaletica e toponomastica**

Per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, l'Amministrazione Comunale può, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni i seguenti manufatti:

- a) i capisaldi con le indicazioni altimetriche, le piastrine per indicare i tracciamenti di servizi di rete, l'indicazione di idranti, ecc.;
- b) agganci e supporti per la pubblica illuminazione e per i servizi di interesse pubblico come i trasporti, di pronto soccorso e delle farmacie, di PP.TT., telefoni pubblici, monopolio e simili;
- c) i sostegni per i fili conduttori elettrici, gli avvisatori elettrici stradali e ogni altra attrezzatura necessaria all'organizzazione funzionale degli spazi pubblici;
- d) le targhe con i nomi delle vie.

La manutenzione delle installazioni sopra elencate e delle parti di edifici da essi direttamente interessati, è a totale carico degli enti installatori che ne devono garantire lo stato di decoro e ogni intervento atto a rimuovere eventuali problemi insorti a causa della loro presenza (es. scrostature di intonaci, infiltrazioni, rumori, ecc.).

#### **Art. 80 Numerazione civica**

La numerazione civica è costituita dai numeri che contraddistinguono gli accessi esterni che immettono nelle unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi, uffici, negozi, fabbriche, ecc) direttamente, quando l'accesso all'unità ecografica semplice si apre sull'area di circolazione, o indirettamente quando si apre invece su corti, cortili e scale interne...

Il Comune assegna il numero civico, i relativi subalterni ed eventuali numeri interni ai sensi della L. 1228 del 24.12.1954 e del Dpr 223 del 30.5.1989 (artt. 42, 43 e ss), sulla base delle istruzioni e indicazioni dell'Istat.

Il proprietario dell'immobile, a costruzione ultimata e prima che il fabbricato possa essere occupato, deve presentare al Comune apposita domanda scritta per l'assegnazione del numero civico. La domanda deve essere presentata anche in caso di apertura di nuovi accessi o modifica delle unità immobiliari. Nella domanda vanno riportati i dati catastali ed allegata la planimetria del fabbricato con l'indicazione degli accessi di cui si chiede l'assegnazione del numero.

I numeri civici, i relativi subalterni e i numeri interni devono essere apposti, a seguito di avvenuta assegnazione da parte del Comune, a cura e spese del proprietario del fabbricato.

Gli indicatori numerici, esterni ed interni, dovranno essere di materiale resistente ed essere di congrua dimensione di norma cm 15x17.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta o del cancello d'ingresso, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad una altezza visibile da tre metri di distanza e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile o del proprietario.

Nel caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso alla proprietà, il proprietario ne dà avviso al Comune.

E' riservata al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

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

#### **Art. 81 Apparati di ricezione TV, per il condizionamento dell'aria e tecnologici**

Gli apparati di ricezione TV/Satellite saranno collocati sulle coperture degli edifici, preferibilmente sul lato opposto alla pubblica via.

È vietata l'installazione di antenne paraboliche su balconi, terrazzi, comignoli, giardini e nei cortili.

Per i nuovi edifici plurifamiliari o comunque composti da più unità immobiliari, non è ammessa l'installazione di impianti singoli e dovranno essere previsti cavedi multiservizi o comunque cavidotti di adeguate dimensioni per rendere agevoli i collegamenti di tali impianti alle singole unità immobiliari.

Nel caso di nuovi fabbricati, le apparecchiature tecnologiche (caldaiette, condizionatori dell'aria, e simili) di pertinenza di singoli alloggi, potranno trovare posto all'esterno degli edifici, su balconi, terrazzi, logge, in appositi vani ed opportunamente insonorizzate al fine di garantire il rispetto dei limiti acustici stabiliti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale in funzione della classe in cui l'edificio ovvero l'area ricadono. Ne dovrà comunque essere inibita la vista dagli spazi pubblici.

Gli alloggiamenti di dette apparecchiature verranno identificati nei progetti allegati alle DIA o alle richieste dei Permessi di Costruzione.

Nel caso di fabbricati esistenti alla data di approvazione del presente R.E., le apparecchiature di cui sopra, in mancanza di postazioni non visibili da spazi pubblici, dovranno comunque essere mascherate attraverso applicazione di tinte identiche a quelle delle retrostanti facciate.

#### **Art. 82 Abbattimento e sostituzione di alberi e spostamento**

Gli interventi riguardanti l'abbattimento o lo spostamento di alberi di alto e di medio fusto esistenti, così come definiti dal Codice Civile, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

L'abbattimento di un albero, ove autorizzato, sarà accompagnato dalla messa a dimora, sul lotto interessato dall'intervento o su altra area indicata dal Comune, di almeno 1 nuovo albero di essenza tipica locale o compatibile.

Nel caso in cui condizioni di pericolo rendessero urgente e indifferibile l'abbattimento di un albero, l'Interessato dovrà comunque darne immediata e motivata comunicazione al Comune. Il Responsabile del Servizio, qualora ritenesse l'intervento giustificato, lo ratificherà, sentito l'eventuale parere di Enti competenti (es. Parco del Minicio). L'albero abbattuto dovrà comunque essere sostituito con il criterio di cui al paragrafo precedente.

#### **Art. 83 Indici per la piantumazione**

Sui lotti interessati da interventi di nuova costruzione, verranno piantumati, contestualmente all'esecuzione delle opere edilizie, alberi di alto fusto e arbusti di essenze tipiche locali o compatibili, nel rispetto degli indici di cui agli **Artt. 4.2.13 e 4.2.14** delle **RG** del PGT e nelle quantità stabilite zona per zona: Densità arborea (Da) e Densità arbustiva (Dar).

Gli interventi di piantumazione dovranno essere adeguatamente rappresentati sulle tavole di progetto.

#### **Art. 84 Protezione degli alberi in ambiti di cantiere**

I progetti edilizi relativi alla costruzione di fabbricati o di parti di fabbricati devono essere studiati in modo da rispettare gli alberi esistenti, sia su suolo pubblico, sia su suolo privato, con particolare attenzione a non danneggiarne gli apparati radicali.

L'eventuale abbattimento e la ripiantumazione di alberi dovranno essere previsti in sede di progetto e saranno soggetti a specifica richiesta.

Al termine dei lavori dovranno essere ripristinate le condizioni iniziali dell'area occupata, sia pubblica che privata, restando a carico del concessionario il ripristino dei tappeti erbosi, delle aiuole, degli alberi e degli arredi danneggiati durante i lavori.

#### **Art. 85 Protezione delle aree piantumate in ambiti di cantiere**

Per impedire danni da costipamento o altro provocati da lavori di cantiere, le superfici vegetali da conservare devono essere dotate di recinzione alta almeno m. 1,80.

Su queste superfici non possono essere versate sostanze inquinanti di nessun tipo. È vietato inoltre addossare materiali di qualsiasi tipo alla base degli alberi, contro il tronco, sulle aiuole ed utilizzare le piante come sostegno per i cavi, le transenne o ripari.

Dovrà in ogni caso essere mantenuto libero l'accesso alle piante per i necessari interventi manutentivi, antiparassitari o altro. Gli impianti di riscaldamento del cantiere devono essere realizzati ad una distanza minima di m. 5 dalla chioma degli alberi e dei cespugli.

#### **Art. 86 Protezione degli apparati radicali in ambiti di cantiere**

La realizzazione degli scavi, a causa del pericolo di rottura delle radici, dovrà essere effettuata ad una distanza dal tronco variabile, in funzione del diametro del fusto, misurato a cm. 130 dalla base secondo la seguente tabella:

- 1) Durante lo scavo gli apparati radicali non devono essere mai strappati, ma recisi con taglio netto; le superfici di taglio delle radici aventi un diametro superiore ai cm. 5 devono essere protette con apposito mastice; la parete di scavo deve essere contenuta e coperta con tavoli o teli ed il terreno periodicamente bagnato nel caso di lavori durante il periodo estivo.
- 2) Gli scavi devono essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità, privo di detriti o materiali di scarto.
- 3) Durante i lavori non possono essere addossati al colletto delle piante terreno, detriti o materiali nessun genere.
- 4) Il materiale di risulta proveniente da scavi e contenente inerti derivanti da demolizione di manufatti preesistenti (ad esempio laterizi, asfalti, ecc.) ricco di pietrame e/o di ciottoli, nonché quello risultante dalle superfici danneggiate da transito di veicoli e da accumulo di materiali, dovrà essere allontanato dal concessionario, al momento stesso della manomissione, e smaltito.
- 5) Nel caso si debbano, per esigenze ineludibili, eseguire scavi a distanze inferiori di quelle descritte, al fine di arrecare il minor danno possibile alla futura stabilità degli alberi, dovranno obbligatoriamente essere adottate particolari attenzioni, quali:
  - a) esecuzione di scavi a mano;
  - b) rispetto delle radici portanti evitando il danneggiamento e l'amputazione;
  - c) impiego di attrezzature particolari nel tratto di scavo prossimo alle piante (spingi tubo, ecc.)

#### **Art. 87 Potatura delle piante in relazione alle aree pubbliche**

Non sono soggette ad alcun tipo di autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria del patrimonio arboreo come, ad esempio:

- a) la potatura dei rami secchi;
- b) la potatura della chioma degli alberi effettuata con il metodo "a tutta cima" nel rispetto della forma tipica della specie e di regola interessante rami con un diametro inferiore a 5 cm.;

- c) la potatura degli alberi da frutto;
- d) la potatura ordinaria degli arbusti qualora venga effettuata nel rispetto dei tempi di fioritura dell'arbusto stesso, e quella delle siepi, tale da favorire la conservazione della siepe stessa.

Nel caso in cui, per effettuare le opere di manutenzione ordinaria occorra occupare temporaneamente il suolo pubblico, prima di procedere all'intervento il proprietario dovrà ottenere regolare autorizzazione, come stabilito dalla normativa vigente, comunicando il giorno previsto dell'intervento e il nominativo della ditta esecutrice, al fine di predisporre la necessaria segnaletica per la sicurezza della circolazione.

I proprietari di superfici verdi prospicienti spazi pubblici dovranno effettuare manutenzioni affinché il verde privato non li invada.

Lo scarto vegetale ottenuto dalla potatura delle piante dovrà essere smaltito secondo quanto stabilito dal Regolamento dei servizi di gestione dei rifiuti solidi urbani, a cura dei proprietari.

#### **Art. 88 Messa a dimora degli alberi in aree urbane**

Le distanze minime degli alberi di alto fusto dai fabbricati o dai manufatti edilizi vengono definite dalla tabella che segue.

- a) Distanza minima dagli edifici: m. 4,00
- b) Distanza minima dalle recinzioni: m. 3,00
- c) Distanza minima dai condotti di urbanizzazione: m. 2,00

I giardini pensili saranno dotati di una coltre di terreno di spessore minimo pari a cm. 50.

#### **Art. 89 Mantenimento delle costruzioni**

Le fronti degli edifici visibili da spazi pubblici dovranno soddisfare le esigenze di decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quali, a titolo esemplificativo, i contorni delle aperture, le fasce marcapiano, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo dovranno inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di riconosciuta valenza storico-ambientale, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, il Comune ha facoltà di prescrivere uno studio di inserimento ambientale del progetto, corredato dei necessari elaborati grafici. Detto studio ed i suoi allegati saranno parte integrante della domanda di Permesso di Costruire.

I muri delle nuove costruzioni o delle costruzioni interessate da interventi sulle facciate, dovranno essere sempre intonacati o comunque rifiniti con materiali di rivestimento adeguatamente scelti in funzione delle caratteristiche ambientali del contesto che li include.

#### **Art. 90 Allineamenti**

Ove non espressamente previsto dal PGT. o dagli strumenti attuativi dello stesso, il Comune ha comunque facoltà, in sede di formulazione del Provvedimento abilitativo, di richiedere l'allineamento planimetrico di un edificio e/o l'edificazione a confine, al fine di conservare o determinare la formazione di cortine continue di fabbricati.

Sono in questo caso fatte salve le prescrizioni dettate dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o comunque di rifacimento della copertura di un edificio, le gronde dei fabbricati aventi pari numero di piani e disposti in cortina edilizia potranno essere allineate alla quota più alta, ove ciò non osti con le prescrizioni di zona.

Qualora si dia luogo all'allineamento, le nuove gronde verranno realizzate con ricorso alle sagome, ai colori ed ai materiali delle esistenti.

#### **Art. 91 Arretramenti**

Gli arretramenti dei fabbricati dalle strade sono disciplinati dalle **RG** del **PGT**. e/o dei relativi strumenti attuativi, oltre che dalle disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti.

L'area risultante dall'arretramento di un fabbricato sarà sistemata a verde ed opportunamente pavimentata in modo da risultare coerentemente inserita nell'intorno urbano.

Il progetto di sistemazione dell'area sarà parte integrante del progetto edilizio e verrà attuato contestualmente allo stesso a cura e spesa del titolare del provvedimento abilitativo.

#### **Art. 92 Prospetti su spazi pubblici**

I rapporti tra le altezze dei fabbricati e gli spazi pubblici antistanti sono disciplinati dalle RG del PGT. e/o dei relativi strumenti attuativi.

Le RG dei Piani Attuativi detteranno norme relative al coordinamento morfologico degli interventi edilizi esprimendosi in particolare:

- a) sui materiali e sui colori di facciata e di copertura;
- b) sulla tipologia dei serramenti e dei sistemi di oscuramento;
- c) sulla tipologia dei parapetti e delle recinzioni;
- d) sulle essenze delle siepi, degli arbusti e degli alberi prospettanti su spazi pubblici.

Le relazioni tecniche allegare alle richieste di Permesso di Costruire contempleranno un capitolo mirato che documenterà i dispositivi utilizzati per garantire al nuovo fabbricato un inserimento morfologicamente corretto nell'intorno.

#### **Art. 93 Manufatti sulle facciate degli edifici**

Tra i manufatti da installare sulle facciate degli edifici rientrano:

- a) le tende solari;
- b) le grate ed i cancelletti fissi o mobili, a protezione delle aperture di facciata;
- c) i parapetti che non siano in muratura;
- d) i diaframmi a delimitazione di logge o balconi appartenenti a distinte unità immobiliari;
- e) le targhe;
- f) le insegne commerciali;
- g) i manufatti di impianti tecnici quali caldaie murali, apparati per il condizionamento dell'aria, e simili.

L'installazione dei manufatti di cui ai punti e) ed f) è disciplinata dal Regolamento Comunale per l'esposizione delle targhe ed insegne segnaletiche e pubblicitarie.

L'installazione dei manufatti di cui al punto g) è disciplinata dal precedente **Art. 81**

L'installazione dei manufatti di cui ai punti a), b), c), d) è ammessa a condizione che per ogni edificio venga utilizzato un unico tipo di manufatto.

Le tende solari installate a protezione di vetrine, in posizione chiusa, non dovranno sovrapporsi alle parti apribili o trasparenti delle stesse.

I limiti di altezza e di sporto delle tende solari da installare a protezione delle vetrine sono definiti nel successivo **Art. 94.**

#### **Art. 94 Sporgenze ed aggetti**

Gli aggetti massimi su spazi pubblici o su spazi privati soggetti al pubblico transito saranno realizzati nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) nel caso di fronti allineati lungo marciapiedi:
  1. fino alla quota di m. 3,50 a partire dal piano di calpestio del suolo pubblico o di uso pubblico: cm. 10
  2. oltre la quota di m. 3,50 a partire dal piano di calpestio del suolo pubblico o di uso pubblico: cm. 180
- b) nel caso di fronti allineati lungo percorsi pedonali o ciclabili non elevati rispetto alla sede stradale carraia:
  1. fino alla quota di m. 4,50: cm. 10
  2. oltre la quota di m. 4,50: cm. 180
- c) nel caso di fronti direttamente allineati sul margine della sede stradale carraia: nessuna sporgenza.

I manufatti aggettanti non potranno in nessun caso debordare sulla sede stradale carraia.

I serramenti situati al piano terreno o rialzato degli edifici dovranno essere posti in opera in modo da non occupare, neppure in fase di apertura, spazi destinati al pubblico transito.

Nel solo caso di fabbricati esistenti è ammessa l'installazione di ante scorrevoli aventi sporgenza massima dal filo di facciata pari a cm. 10.

L'installazione di tende da sole retrattili a protezione delle attività localizzate al piano terreno degli edifici è ammessa lungo i marciapiedi, nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) altezza minima a partire dal piano di calpestio: m. 2,20
- b) altezza massima a partire dal piano di calpestio: m. 3,50

- c) sporgenza massima dal filo di facciata: m. 1,80 e comunque inferiore all'ampiezza del marciapiede ridotta di cm. 60

I pluviali discendenti sul suolo pubblico saranno inseriti nel muro nella parte inferiore, per una tratta minima pari a m. 2,50.

#### **Art. 95 Salubrità dei terreni edificabili**

Valgono le prescrizioni di cui al Regolamento locale di Igiene Edilizia.

#### **Art. 96 Colore e materiali di finitura per le facciate degli edifici**

Le facciate degli edifici costituenti un unico corpo di fabbrica devono essere intonacate e tinteggiate o rivestite, in modo unitario.

Nel caso di interventi frazionati su di una facciata continua, in occasione del primo intervento di tinteggiatura esterna, l'Ufficio Tecnico Comunale detterà prescrizioni univoche, che saranno vincolanti per tutti i fabbricati costituenti la cortina edilizia.

Gli apparati decorativi ed i manufatti in pietra presenti sulle facciate ed aventi valore storico o ambientale vanno conservati. I secondi in particolare saranno oggetto di interventi manutentivi che escluderanno la loro tinteggiatura.

Nel caso degli edifici esistenti situati nei nuclei storici o di vecchia formazione, verranno confermate, ove riconoscibili, le scelte cromatiche e di materiale storicamente consolidate. Ove ciò non fosse possibile, verranno impiegate tinte tali da consentire un armonioso inserimento delle facciate nel contesto ambientale. Questi interventi sono assoggettati a specifica autorizzazione.

Nel caso in cui la facciata di un edificio si presentasse in condizioni di degrado, determinate dall'usura del tempo o anche dalla attuazione di atti vandalici, il Comune avrà facoltà di ordinarne la manutenzione, fissando un congruo termine per l'esecuzione dell'intervento.

#### **Art. 97 Manutenzione delle costruzioni e revisione periodica**

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Ha quindi l'obbligo di eseguire lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate, deteriorate dal tempo, dalle intemperie, da atti vandalici o da altri eventi calamitosi.

Quanto espresso al comma precedente vale anche per i muri di recinzione, le recinzioni trasparenti e per i piccoli manufatti pertinenziali.

Qualora le condizioni degli edifici o delle loro pertinenze fossero tali da determinare situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia (se costituita) ovvero della Commissione Comunale per il Paesaggio, può imporre al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a rimuovere la situazione di pericolo.

Qualora il costo dell'intervento pubblico non fosse rimborsato entro 15 giorni dalla data di notifica della comunicazione alla parte interessata, l'Amministrazione recupererà le somme coattivamente, secondo la procedura indicata dal R.D. 14 aprile 1910, n° 639.

#### **Art. 98 Requisiti ambientali**

Ogni intervento di ristrutturazione o di nuova edificazione dovrà soddisfare i seguenti requisiti stabiliti dalle normative vigenti in riferimento alla:

- a) qualità dell'aria negli spazi confinati;
- b) ventilazione naturale;
- c) ventilazione attivata;
- d) illuminazione naturale;
- e) illuminazione artificiale;
- f) condizione del soleggiamento;
- g) condizione igrotermica;
- h) condizione acustica.



Il Regolamento Locale d'Igiene Edilizia stabilisce le soglie di comfort ambientale da conseguire nelle costruzioni edilizie, definisce le caratteristiche e le soglie prestazionali dei manufatti e degli impianti da impiegare ai fini del raggiungimento del livello di comfort ambientale.

La verifica di conformità degli impianti in funzione di detto livello di comfort viene effettuata in applicazione delle vigenti norme UNI.

Gli interventi edilizi sono altresì disciplinati dalle vigenti normative nazionali e regionali riguardanti i singoli componenti del comfort ambientale.

#### **Art. 99 Gli impianti tecnologici**

Valgono i disposti della vigente legislazione nazionale e regionale in materia, con riferimento particolare al D.P.R. 6/6/2001 n° 380, Capo V "Norme per la sicurezza degli impianti" e Capo VI "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici".

I progetti degli impianti degli edifici dovranno in ogni caso perseguire:

- a) la salvaguardia dell'ambiente da ogni forma di inquinamento;
- b) il massimo ricorso a fonti di energia rinnovabile;
- c) soluzioni atte a garantire il minimo consumo di energia da parte degli utenti.

#### **Art. 100 Dotazione per il parcheggio dei veicoli**

Nei fabbricati residenziali interessati da interventi di nuova costruzione ed in quelli interessati da interventi di ristrutturazione complessiva dovrà essere contemplata la dotazione minima così come definito dall'**Art 4.2.17** delle **RG del PGT**. Questo vale anche per gli esercizi di somministrazione di cibi e bevande quando non siano presenti le attività di cui alla Du 2/18 (Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi – art. 6.14 delle RG di PGT).

Nel caso di destinazioni che comportino una carenza di dotazioni pubbliche funzionali all'attività, la superficie a parcheggio funzionale all'attività medesima dovrà essere definita quantitativamente applicando i criteri utilizzati per la definizione del Piano dei Servizi.

Per i cambi di destinazione d'uso, il conguaglio quantitativo e qualitativo di aree o dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico richiesto dall'art. 4.4 delle RG del PGT e definito al paragrafo precedente, dovrà essere localizzato, per almeno il 50%, a servizio diretto dell'attività ed asservito a funzione pubblica nelle forme stabilite dall'A.C. e fino al perdurare della destinazione che ne ha originato il conguaglio. La restante parte non localizzata, dovrà essere monetizzata.

#### **Art. 101 Vani contatori**

Ogni fabbricato sarà dotato di vano o nicchia destinati ad accogliere i contatori accessibili dalla pubblica via.

I vani e le nicchie si configureranno come armadietti, armonicamente incassati nelle recinzioni e opportunamente mimetizzati e non potranno superare l'altezza massima prescritta per le recinzioni poste all'interno dell'ambito di riferimento.

#### **Art. 102 Dimensioni dei locali e delle unità immobiliari**

Valgono i disposti del Regolamento Locale d'Igiene.

#### **Art. 103 Isolamento termico degli edifici**

La materia è attualmente regolata da specifica normativa nazionale e regionale alla quale si rimanda con estensione alle eventuali successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 104 Impianti elettrici**

Nel caso degli insediamenti di carattere terziario e/o produttivo, o destinati a servizi, e nel caso delle parti comuni degli edifici residenziali sono obbligatorie:

- a) l'installazione di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti alla illuminazione (interuttori, crepuscolari, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc).
- b) l'installazione di lampade ad alto rendimento e ridotto consumo energetico.

Gli impianti di illuminazione delle vetrine, le insegne ed i mezzi pubblicitari luminosi saranno dotati di dispositivi per lo spegnimento automatico della luce, tarati in funzione del massimo risparmio energetico.

#### **Art. 105 Inquinamento luminoso**

E' obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite nelle vigenti normative statali e regionali in materia.

#### **Art. 106 Prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor**

La materia è attualmente normata dal Decreto n°12.678 del 21/12/2011, Atto n°887, della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia, con estensione alle eventuali successive modifiche ed integrazioni della normativa richiamata e/o ad eventuali direttive emanate in ragione del livello di rischio riscontrabile nel territorio.

#### **Art. 107 Solare termico**

Nei casi di nuova edificazione, di ampliamenti ovvero di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, l'involucro e gli impianti di produzione di energia termica ed elettrica del fabbricato dovranno essere progettati e realizzati in modo da garantire il rispetto di quanto disciplinato dalla normativa nazionale e regionale vigente al momento della presentazione del *progetto*.

#### **Art. 108 Impianti solari termici e fotovoltaici**

Con riferimento agli interventi edilizi disciplinati dal precedente art. 107, nel caso in cui per soddisfare il fabbisogno richiesto dalla normativa nazionale e regionale vigente vengano utilizzati impianti solari termici e/o fotovoltaici, i relativi collettori dovranno essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli ed i pannelli costituenti tali impianti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere posati in aderenza ovvero integrati nei tetti;
- avere la stessa inclinazione di falda;
- non dovranno modificare la sagoma degli edifici interessati dall'installazione;
- la superficie dell'impianto non dovrà essere superiore a quella del tetto su cui verrà realizzato.

#### **Art. 109 Risparmio dell'acqua potabile**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria in caso di nuova costruzione residenziale, l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Sempre allo scopo di ridurre il consumo di acqua potabile è resa obbligatoria l'installazione di rompigetti areati. Tali dispositivi, dovranno essere previsti anche negli edifici esistenti nel caso di sostituzione rubinetterie.

#### **Art. 110 Utilizzo dell'acqua piovana**

Al fine di garantire un razionale utilizzo delle risorse idriche:

- il Comune e/o l'Ente concessionario provvederà alla progressiva ristrutturazione dell'impianto comunale esistente realizzando due reti parallele pescanti rispettivamente nella falda profonda (rete dell'acqua potabile) e nella falda superficiale (rete dell'acqua non potabile);
- in ogni nuovo edificio ed in ogni edificio interessato da intervento di ristrutturazione dell'impianto idrico generale, verrà installata una doppia rete dei condotti (acqua potabile ed acqua non potabile) predisposta per gli allacciamenti agli stacchi comunali di fornitura.

La rete dell'acqua non potabile andrà ad alimentare gli impianti di riscaldamento, le cassette di scarico dei wc, gli impianti di bagnatura e/o irrigazione dei giardini.

In prossimità degli allacciamenti dei fabbricati alle reti di adduzione dell'acqua saranno predisposti sistemi di compensazione tra le due reti, atti a garantire la continuità della fornitura, nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza;

- a) i nuovi edifici e gli edifici interessati da interventi di ristrutturazione dell'impianto idrico saranno dotati di autoclave o di analogo impianto di regolazione della pressione idrica, secondo le disposizioni dettate dall'Ente erogatore del servizio;
- b) i piani esecutivi riguardanti l'urbanizzazione di aree inedificate impegneranno gli Operatori interessati, sia alla realizzazione della doppia rete idrica, che alla realizzazione del pozzo di approvvigionamento dell'acqua non potabile, sempre che il progetto comunale delle reti idriche non disponga diversamente.

In assenza della doppia rete di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:

- consumo annuo totale di acqua per irrigazione
- volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura
- dall'altezza annuale di pioggia
- dal coefficiente di deflusso
- dall'efficienza del filtro

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

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

L'insediamento sul territorio comunale di attività produttive che comportino il consumo di acque di raffreddamento, è subordinato alla realizzazione di impianti di raccolta e riciclaggio di tali acque.

#### **Art. 111 Interventi su edifici esistenti e sostenibilità**

Per gli edifici residenziali, terziari e commerciali esistenti, sottoposti a provvedimento edilizio abilitativi per interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che non prevedano la mera sostituzione di elementi ammalorati, saranno soggetti ai seguenti obblighi in materia di sostenibilità:

- a) nel caso di intervento sull'impianto termico dovranno essere collocate caldaie ad alto rendimento e dovrà essere presentata, in allegato al progetto, scheda o relazione descrittiva della stessa con indicate le caratteristiche tecniche;
- b) in tutti i casi si dovranno collocare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per gli impianti termici in funzione della tipologia di edificio ed in conformità alle disposizioni statali/regionali in materia;
- c) il progetto dovrà essere corredato di relazione tecnica a firma di professionista abilitato, dove si descrivano gli interventi rilevanti per l'isolamento termico acustico dell'edificio in questione che abbiano dato elementi migliorativi rispetto alla situazione esistente (esempio: isolamento dei solai, serramenti e vetri con particolari performance termiche, cappotti isolanti alle pareti interne ed esterne, uso di materiali biocompatibili, elementi impiantistici di pregio con energie rinnovabili, riscaldamenti a battiscopa o a pavimento, sistemi a sonda geotermica, ecc.)

Il presente articolo non esonera dal rispetto di tutte le normative vigenti e previste a livello sovracomunale per le tipologie e gli interventi in premessa ed in particolare la verifica dei disposti della L.R. 39/04 – articolo 4.3, L.R. 26/95.

#### **Art. 112 Punti fissi**

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, il richiedente è tenuto a presentare istanza per l'identificazione della linea di confine dell'area di pertinenza della costruzione stessa con gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti da strumenti urbanistici.

Nell'esecuzione delle opere il richiedente deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro trenta giorni dalla presentazione della istanza.

Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale messo a disposizione dal richiedente e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale. Delle operazioni stesse è redatto un ver-

bale che viene sottoscritto dal funzionario comunale, per presa d'atto, e dal richiedente o da suo qualificato rappresentante.

Prima di iniziare gli 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.

Nelle zone soggette a vincolo archeologico, l'inizio dei lavori comportanti movimenti di terra dovrà essere comunicato alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia Nucleo Operativo di Mantova con almeno 15 gg. di anticipo e i lavori avvenire alla presenza di personale della Soprintendenza o da personale da essa incaricata.

La picchettatura o altra segnalazione idonea dovranno essere mantenute permanentemente visibili per tutta la durata del cantiere e comunque fino a trenta giorni successivi alla dichiarazione di fine lavori.

#### **Art. 113 Inizio e ultimazione dei lavori**

Ai sensi dell'Art.15 del DPR 380/01 e s.m. il termine per l'inizio dei lavori assentiti con Permesso di Costruire non può essere superiore ad un anno dalla notifica del titolo e quello di ultimazione non può superare i tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori.

Ai sensi dell'Art.42, L.R. n°12/05, il termine per l'inizio dei lavori assentiti a seguito della presentazione di Denuncia di Inizio Attività è di un anno decorrente dalla data di efficacia della D.I.A. medesima ed il completamento dei lavori eseguiti è di tre anni decorrenti dalla data di inizio lavori comunicata mediante deposito di apposita modulistica comunale resa ai sensi dell'art. 41, comma 6 della L.R. 12/2005.

Nel permesso di costruire saranno indicati i termini per l'inizio e la fine dei lavori.

Il titolare del permesso di costruire ovvero della DIA deve comunicare per iscritto al Comune, su moduli predisposti dall'A.C., la data dell'inizio dei lavori.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, i lavori si intendono iniziati quando sono realizzati gli scavi e le prime opere di fondazione.

Parimenti sussiste l'obbligo di comunicare per iscritto, su appositi moduli forniti dall'A.C., l'ultimazione dei lavori.

Nel caso di interventi attuati a seguito di Denuncia di Inizio Attività, l'ultimazione dei lavori dovrà essere accompagnata dal certificato di collaudo delle opere effettuate corredato dalla documentazione obbligatoria di cui al comma 14 dell'art. 42 della L.R. 12/2005.

#### **Art. 114 Controlli**

L'Amministrazione Comunale può disporre, durante l'esecuzione dei lavori edili, l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito.

A tal fine l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del Legale Rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

#### **Art. 115 Disciplina generale del Cantiere e sicurezza**

Nei cantieri edili dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile delle dimensioni minime di cm. 75 x 100 con indicazione degli estremi del titolo abilitativo legittimante i lavori stessi, del soggetto titolare, del progettista, dell'assuntore dei lavori, del committente, del direttore dei lavori, delle figure nominate ai sensi della normativa in materia di sicurezza dei cantieri.

L'affissione della tabella non comporta il pagamento di tasse o di diritti comunali.

In merito alle segnalazioni dovute, per indicare lo stato di "opere in corso", si rimanda a quanto stabilito dal regolamento di Polizia Urbana.

Dal giorno di inizio lavori fino a quello di ultimazione, il titolo abilitativo, la comunicazione di inizio lavori unitamente ai disegni vistati dal competente Servizio, o loro copie conformi, nonché il Giornale dei lavori, dovranno sempre essere reperibili presso il cantiere per l'eventuale esibizione ai funzionari, agenti o incaricati comunali che ne facciano richiesta.

Analogamente devono essere conservati, se previsti, il verbale di consegna dei punti fissi, gli atti relativi alle opere in conglomerato cementizio o a struttura metallica come descritti nell'Art.65 del DPR.380/01 e s.m., e i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza ex DPR 494/96.

Il direttore dei lavori è tenuto a vistare il Giornale dei lavori periodicamente.

Il Legale Rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale responsabile del cantiere.

Le generalità del responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.

In materia di igiene e sicurezza si applicano le vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali.

I cantieri dovranno essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei previsti dalle norme nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio e pericolosità.

In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procederà alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti per l'adozione degli specifici provvedimenti sanzionatori e potrà ordinare la sospensione dei lavori.

#### **Art. 116 Recinzioni di cantiere e occupazione di suolo pubblico**

Tutte le occupazioni di suolo pubblico devono dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento Comunale, del Codice della Strada, del Regolamento Locale d'Igiene, del Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche e del Regolamento di Polizia Urbana.

L'occupazione di spazio pubblico necessaria per l'approntamento del cantiere è soggetta alla richiesta di specifico nulla-osta nelle modalità indicate dal relativo regolamento citato al precedente comma.

I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di opportuni accorgimenti atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso e altezza minima pari a mt.2,00.

Le porte o i cancelli ricavati nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno del cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro o quando i lavori non sono in corso.

La recinzione deve essere corredata da regolamentare segnaletica stradale, ove necessario, e da integrazione dell'illuminazione secondo quanto indicato dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti gli spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni senza che, per ciò, sia dovuto alcun corrispettivo.

Immediatamente al termine dei lavori, l'impresa assuntrice dei lavori dovrà provvedere alla rimozione della recinzione provvisoria e delle strutture provvisorie ripristinando lo stato originario dell'eventuale spazio pubblico occupato durante i lavori.

Qualora si renda necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 30 giorni prima della scadenza del primo nulla osta, la richiesta di rinnovo dello stesso secondo le modalità indicate dal Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

#### **Art. 117 Demolizioni e scavi**

Qualora nel cantiere si proceda a demolizioni o scavi è obbligatorio il rispetto delle disposizioni impartite dal Regolamento Locale d'Igiene, nonché delle norme vigenti in tema di rispetto ambientale.

È vietato depositare sul suolo pubblico materiali provenienti da demolizioni; quando ciò si renda necessario, dovranno essere adottati gli accorgimenti tecnici prescritti dai regolamenti di settore e dagli uffici competenti. Si rimanda nel merito al Regolamento dei servizi di gestione dei rifiuti solidi urbani, e sue successive modifiche.

La stabilità degli scavi deve essere calcolata in modo che gli stessi resistano alla spinta del terreno circostante e non compromettano la sicurezza degli edifici circostanti.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie quelli stradali; ove risulti necessario occupare tali spazi, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione alla Pubblica Amministrazione.

#### **Art. 118 Bonifica delle aree e smaltimento amianto**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottofondo corrispondente.

In caso di edificazione in aree industriali dismesse o che siano state occupate da depositi di materiali tossici o di idrocarburi, dovranno essere svolte le opportune verifiche preliminari per l'accertamento dello stato di contaminazione del suolo ed adottati gli opportuni provvedimenti per gli adeguati interventi di risanamento, secondo le procedure previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia

Gli interventi su fabbricati che contemplino la presenza di amianto saranno attuati nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa statale e regionale.

#### **Art. 119 Smaltimento dei materiali di risulta**

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché all'A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

Raccolta, trasporto e smaltimento nonché l'eventuale riutilizzo del materiale di risulta sono soggetti, oltre che alle leggi nazionali e regionali in materia di gestione dei rifiuti e alle leggi di carattere igienico sanitario, alle norme del vigente Regolamento Comunale di gestione dei rifiuti Urbani.

Relativamente ad interventi che prevedano la rimozione di elementi con presenza di materiali amiantiferi, si richiamano le procedure previste dal D. lgs. 277/91 e dalla Legge 257/92 e loro successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 120 Rinvenimenti**

I reperti di particolare interesse archeologico, storico o artistico, venuti alla luce nel corso di scavi o di lavori edilizi, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Responsabile dei servizi dell'area.

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 specifiche, vigenti in materia.

Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale o archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Sovrintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti atti a scongiurare il pericolo, senza compromettere il bene.

#### **Art. 121 Ultimazione degli interventi – Termini**

Qualora le opere non risultino ultimate nei termini di cui al precedente **Art. 106**, il provvedimento abilitativo è da ritenersi decaduto.

I lavori devono essere conseguentemente sospesi fino all'emissione di un'ulteriore provvedimento o alla presentazione di nuova DIA, riguardanti le sole opere da eseguire per completare l'intervento.

Il proseguimento dei lavori a tempo scaduto sarà inteso come intervento abusivo a tutti gli effetti.

Proroghe del permesso di costruire sono consentite nei soli casi previsti dall'Art. 15 del DPR. 380/01 e s.m.i.

#### **Art. 122 Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

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

L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

##### **1) Accesso alla copertura**

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- a) l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza 0,70 m. e altezza di 1,20 m;
- b) in presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;

- c) l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 m<sup>2</sup>;
  - d) l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
    - superficie 0,50 m;
    - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
    - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
- 2) Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati
- a) L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.
  - b) Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti ( es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione riparazione, in sicurezza.
  - c) Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
  - d) La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili ) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.
- 3) Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli
- a) Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:
    - l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
    - il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio
  - b) Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.
  - c) La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
- 4) Dispositivi di ancoraggio
- a) I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che:
    - siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
    - siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
    - nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
    - il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
  - b) Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.
  - c) L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
  - d) I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
- 5) Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- 6) A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
- a) la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;

- b) le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- c) la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- d) la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

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

7) Edifici con estese superfici finestrate:

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

8) Informazioni:

- a) In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).
- b) Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.
- c) Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4)
- d) L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

9) Fascicolo dell'opera

- a) Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
- b) Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo (vedi punto 2) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
- c) Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).
- d) Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

**Art. 123 Varianti al Regolamento Edilizio**

L'Amministrazione comunale può apportare modifiche alla parte normativa del presente Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario ed opportuno. Ogni modifica al Regolamento è soggetta alle procedure previste dall'Art. 29 della L.R. n°12/05.

**Art. 124 Entrata in vigore**

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla esecutività della delibera di approvazione.

I procedimenti in essere alla data di approvazione del Regolamento, proseguono con applicazione della disciplina contenuta nello stesso.

Parimenti il rilascio dei provvedimenti riguardanti l'attività edilizia, anche in variante a precedenti determinazioni, o la valutazione delle D.I.A sono soggetti, a partire dalla medesima data, alla stessa disciplina.

**Art. 125 Aggiornamento**

Sarà compito della P.A., su indicazione della Giunta Comunale che ne determinerà le modalità, verificare l'evoluzione della normativa in materia di edilizia/urbanistica, nonché monitorare le vicende interpretative della stessa, onde consentire l'aggiornamento in tempi brevi del presente strumento.