

Comune di Lovere

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Regolamento adottato con DCC n. 21 del 4/06/2011 e approvato con DCC n. 1 del del 19/01/2012

Variante 1 adottata con DCC. n. 1 del 18/03/2014 e approvata con DCC. n. 27 del 02/09/2014

Variante in atto adottata con DCC n. 12 del 15.05.2018 e approvata con DCC n. 32 del 23/10/2018

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA  
DI BRESCIA**  
*Luigi Benevolo*  
**dott. Ing. Luigi Benevolo  
n.° 2444**

## **NORME PROCEDURALI**

### **CAPO II - L'iniziativa**

#### Sezione 1. Titoli abilitativi e soggetti

##### Art. 1 - Titoli abilitativi dell'attività edilizia

1. L'attività edilizia, sulla base della vigente normativa nazionale e regionale (attualmente D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.), è suddivisa nelle seguenti fattispecie:

- 1.1 Attività edilizia totalmente libera (art. 6 c. 1 D.P.R. n. 380/2001);
- 1.2 Attività edilizia libera previa comunicazione d'inizio lavori (art. 6 c. 1, 2, 3, 4 D.P.R. n. 380/2001);
- 1.3 Attività edilizia soggetta a permesso di costruire (art. 10 D.P.R. n. 380/2001; art. 33 L.R. n. 12/2005);
- 1.4 Attività edilizia soggetta a Denuncia di Inizio Attività (DIA; artt. 22 e 23 D.P.R. n. 380/2001; art. 41 L.R. n. 12/2005);
- 1.5 Attività edilizia soggetta a Procedura Abilitativa Semplificata (D.Lgs. n. 28/2011 del 3/3/2011)

2. Le tipologie di interventi che ricadono nelle fattispecie di cui al precedente comma sono quelle specificate dalla vigente normativa nazionale e regionale (attualmente D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.).

##### Art. 2 - Attività edilizia libera

1. Le attività edilizie totalmente libere e quelle libere previa comunicazione d'inizio lavori avvengono con le modalità e le procedure stabilite dalla vigente normativa.

##### Art. 3 - Permesso di costruire, denuncia di inizio attività, procedura abilitativa semplificata

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), procedura abilitativa semplificata (P.A.S.), i seguenti soggetti:

- 1.1 il proprietario o il suo rappresentante legale. Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari, oppure può essere presentata da uno di essi munito di specifica delega;
- 1.2 il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- 1.3 l'amministratore del condominio o anche singoli condomini, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento si riferisce o avviene su parti comuni;
- 1.4 il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- 1.5 il titolare di diritto di superficie, previo assenso del proprietario;
- 1.6 l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del Codice Civile;
- 1.7 l'enfiteuta;
- 1.8 il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- 1.9 l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- 1.10 il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- 1.11 il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- 1.12 il concessionario di cave e miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- 1.13 colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- 1.14 colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
- 1.15 comunque chi ne abbia legittimo titolo.

2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione, fatte salve eventuali richieste di esibizione del titolo originale per effetto dei controlli sulle autocertificazioni previsti dalla vigente normativa.

3. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono tenuti al pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto.

4. I suddetti sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto dal successivo art. 4

#### Art. 4 - Piani attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà, anche nel caso in cui gli stessi rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

2. Le modalità di attuazione dei piani attuativi sono stabilite nella convenzione urbanistica e nelle eventuali deliberazioni di indirizzo assunte dalla Amministrazione Comunale.

#### Art. 5 - Certificati di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione.

2. Nel caso in cui i titolari dei provvedimenti abbiano assunto a proprio carico la diretta esecuzione di opere di urbanizzazione, entro il termine di ultimazione dei lavori ed in ogni caso contestualmente all'istanza per l'agibilità devono promuovere presso il Comune la richiesta di nomina del collaudatore delle opere suddette, qualora il Comune non vi avesse già provveduto. Sono fatte salve le diverse disposizioni contenute in specifiche convenzioni urbanistiche. La prestazione professionale del collaudatore così individuato sarà a completo carico dei soggetti attuatori del piano attuativo.

### Sezione 2. Contenuti dell'istanza

#### Art. 6 - Domanda di permesso di costruire

1. La domanda di permesso di costruire o delle sue varianti, conformemente alle disposizioni vigenti in materia, va indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia. Deve contenere i seguenti dati:

1.1 generalità e qualificazione del titolo del richiedente. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta legalmente il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo, da indicare nella domanda stessa; la firma in calce del richiedente dev'essere chiara e leggibile

1.2 codice fiscale del richiedente;

1.3 generalità del progettista, con indicazione della qualifica professionale, dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i relativi dati d'iscrizione;

1.4 ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con eventuale copia di frazionamento;

1.5 indicazione specifica della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste, evidenziando eventuali previsioni degli strumenti urbanistici in salvaguardia;

1.6 indicazione del/dei codice/i ecografico/i comunale del/dei edifici oggetto di intervento;

1.7 indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico, servitù, esistenza aree demaniali, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

1.8 indicazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;

1.9 descrizione dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso classificandolo anche in base alle previsioni di cui all'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

1.10 nel caso di nuova costruzione, di sopra-elevazione o di ampliamento vanno rappresentati i mappali dei fondi confinanti, evidenziando elementi e casistiche ove sussistono vincoli verso di essi ai sensi del Codice Civile e del D.M. 1444/68, ivi compresi le distanze dai confini e dai fabbricati;

1.11 indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, servitù, impianti tecnologici ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;

1.12 indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;

1.13 eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto. Nel caso di immobili esistenti adibiti ad attività lavorative si deve evidenziare se gli stessi sono occupati, e nel caso affermativo si deve precisare se l'attività edilizia comporta l'interruzione o la sospensione dell'attività lavorativa stessa;

1.14 l'indicazione dell'eventuale gratuità della richiesta, facendo riferimento alla legislazione vigente (trovano riferimento l'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché la L.R. 6/89 in materia di abolizione delle barriere architettoniche); alla L.R. 12/05 e s.m.i. per l'edificazione in zone agricole ed agli edifici di culto, oppure di eventuali forme di pagamento del contributo di costruzione agevolato (trovano riferimento l'art. 9 della L. 94/82 in materia di prima abitazione, gli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.m.i., oltre alle convenzioni per l'edilizia agevolata o convenzionata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71);

1.15 l'elenco della documentazione posta a corredo dell'istanza stessa;

1.16 luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;

1.17 indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del Comune, nella domanda può essere indicata l'eventuale elezione di un domicilio nel territorio del Comune. L'elezione di domicilio riguarda la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune conseguenti o comunque connessi alla presentazione della domanda di permesso di costruire.

1.18 Indirizzi di Posta Elettronica Certificata, se provvisti, del richiedente, del professionista e delle imprese che svolgeranno i lavori.

**2.** Qualsiasi istanza redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo deve essere presentata attraverso invio alla posta certificata (PEC) del comune di Lovere, completa di tutti i documenti sopraelencati, ritenuti dal richiedente necessari caso per caso secondo la tipologia di pratica da inoltrare. Altri tipi di documentazione necessaria ed obbligatoria per l'eventuale rilascio di autorizzazioni paesistiche o altre istanze più specifiche sono regolate da norme di carattere superiore ed a cui si rimanda in merito alla documentazione completa da depositarsi. Per un periodo di mesi 6 dalla data di approvazione del presente regolamento sarà possibile depositare ancora istanze a mezzo cartaceo, successivamente sarà obbligatorio l'inoltro esclusivamente attraverso posta elettronica certificata, previa registrazione dei professionisti presso il portale appositamente creato da parte dell'amministrazione.

**3.** Nel caso di interventi per i quali viene richiesto il permesso di costruire in deroga ex art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i. l'istanza deve essere indirizzata all'Amministrazione Comunale per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia e deve contenere il riferimento esplicito alle deroghe richieste. La deroga è oggetto di autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale.

#### Art. 7 - Domanda di voltura

**1.** Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa devono chiedere che lo stesso sia a loro intestato.

**2.** Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

#### Art. 8 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività e della procedura abilitativa semplificata

**1.** Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire (PdC) ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività (DIA), salvo quanto disposto dall'art. 52, comma 3-bis della L.R. 12/05 e s.m.i. e quanto previsto per gli interventi soggetti a procedura abilitativa semplificata (PAS) di cui al d.lgs. 28/2011. Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dal Titolo III della Parte II della stessa norma.

**2.** Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

**3.** Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la DIA (o PAS), in conformità alle vigenti disposizioni in materia, entro i previsti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato redatta sulla modulistica disponibile presso il Comune o sul sito informatico comunale e accompagnata dagli elaborati progettuali elencati al successivo comma. Il progettista deve asseverare la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

**4.** Nella relazione vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

4.1 generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;

4.2 codice fiscale del richiedente;

4.3 dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;

4.4 generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;

4.5 ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;

4.6 indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati;

4.7 indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico; servitù, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento; in tal senso, per gli immobili vincolati con obbligo di acquisizione preventiva di autorizzazione paesaggistica deve essere indicato se è già stata presentata tale istanza;

4.8 indicazione della tipologia delle opere che si vogliono eseguire tramite la d.i.a.; nel caso di sopraelevazione, ampliamento o costruzione a confine vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti, asseverando i dati previsti nel successivo art. 20.

4.9 indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;

4.10 indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;

4.11 eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie o condoni relativi all'immobile in oggetto;

4.12 generalità e qualifica professionale del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati d'iscrizione;

4.13 indicazione dell'impresa alla quale s'intende affidare i lavori ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.;

4.14 indicazioni circa l'onerosità e/o la gratuità dell'intervento previsto in base agli artt. 16, 17 e successivi del DPR 380/01 e s.m.i.;

4.15 indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

4.16 Indirizzi di Posta Elettronica Certificata, se provvisti, del richiedente, del professionista e delle imprese che svolgeranno i lavori.

5. La denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

6. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.

7. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.

8. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.

9. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dallo strumento urbanistico, oppure una nuova costruzione in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente. La monetizzazione delle aree è ammessa solo in caso di dimostrata impossibilità tecnica alla cessione.

10. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le modalità indicate nel presente regolamento edilizio.

#### Art. 9 - Cambio di destinazione d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. Per la disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso si rimanda agli atti del Piano di Governo del Territorio e alla legislazione vigente in materia.

#### Art. 10 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piano attuativo d'iniziativa privata prevede una fase preliminare, facoltativa del richiedente, atta a delineare i contenuti di massima degli schemi planivolumetrici e delle opere pubbliche previste, che si conclude entro 60 gg. dalla sua presentazione, ed una fase definitiva, redatta a seguito delle indicazioni sopra fornite al proponente. L'istanza dev'essere proposta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione Comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite del servizio urbanistica, e fin dall'inizio deve contenere tutti i dati in esso richiesti. In particolare deve indicare:

1.1 generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

1.2 codice fiscale del richiedente;

1.3 generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;

1.4 ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni, impegnative e servitù che gravano sull'immobile;

1.5 indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati;

- 1.6 precisazioni circa la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti e in salvaguardia, oppure indicazione della necessità di promuovere eventuale variante urbanistica contestuale all'adozione del piano attuativo conforme alle previsioni della vigente normativa;
  - 1.7 qualificazione dell'eventuale variante urbanistica necessaria;
  - 1.8 indicazione del nuovo peso insediativo previsto, della necessità di reperire eventuali aree di standard, delle aree eventualmente oggetto di cessione e/o di monetizzazione;
  - 1.9 indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - 1.10 indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
  - 1.11 indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
  - 1.12 indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, segnalando eventuali soggetti controinteressati, oppure titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti;
  - 1.13 luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
  3. La proposta di piano attuativo deve essere presentata per la prima volta tramite elaborati grafici preliminari volti a delineare la proposta di uno o più schemi planivolumetrici alternativi, evidenziando il coordinamento di essi con il contesto limitrofo e l'impatto per le opere di urbanizzazione presenti. Oltre alla domanda sopra descritta ed ai suddetti elaborati preliminari, la proposta preliminare di piano deve contenere indicazioni circa le opere d'urbanizzazione di diretta esecuzione in base alle previsioni della vigente normativa, nonché l'eventuale disponibilità ad eseguire direttamente eventuali altre opere di pubblico interesse previste in zona, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione nei limiti consentiti dalle disposizioni vigenti. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto contemplato ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, deve prevedere:
    - 3.1 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, qualora consentito dallo strumento urbanistico vigente, che, in alternativa totale o parziale della cessione, 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 di acquisizione di altre aree;
    - 3.2 la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, con le modalità stabilite dalla legislazione vigente; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per le opere di 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;
    - 3.3 gli accordi intervenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal comune per l'attuazione degli interventi;
  4. La proposta preliminare di cui sopra, entro 60 gg. dalla sua presentazione, viene esaminata dalla Amministrazione comunale che fornisce indicazioni circa le opere pubbliche previste ed i relativi contenuti e-

conomici convenzionali. Può essere richiesto il parere della Commissione edilizia e di quella del paesaggio nel caso le opere ricadano in area tutelata, in merito alle opere pubbliche previste.

#### Art. 11 - Richiesta di certificati di agibilità

1. La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dall'ultimazione definitiva dei lavori. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità è previsto per i seguenti interventi:

2.1 nuove costruzioni;

2.2 ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

2.3 interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia d'inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dal DPR 380/01 e s.m.i..

4. La domanda deve indicare:

4.1 generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;

4.2 codice fiscale del richiedente;

4.3 estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;

4.4 estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);

4.5 precisazioni in merito ad eventuali varianti in corso d'opera eseguite nel corso dei lavori;

4.6 luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.

5. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

### Sezione 3. Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

#### Art. 12 - Permesso di costruire

1. Gli elaborati da allegare alla domanda di permesso di costruire, sono consegnati in numero minimo di 3 copie (va aggiunta una copia in più per ogni ulteriore parere necessario). Sono fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.

2. Gli elaborati necessari, da rappresentare su tavole ordinate e denominate in base all'ordine che segue, comprensivi delle autocertificazioni e delle asseverazioni di seguito previste, sono:

2.1 stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'ambito interessato dall'intervento;

2.2 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 dello stesso, ed i mappali a essi confinanti, indicazione del codice ecografico comunale del fabbricato oggetto di intervento. Dovranno essere segnalati eventuali vincoli di servitù gravanti sul lotto ed eventuali aree vincolate. Le stesse informazioni vanno riportate anche sulle tavole allegate all'istanza;

2.3 elaborato grafico in scala 1:200 o 1:500 riportante il rilievo planivolumetrico quotato, riportante anche esattamente la superficie del terreno oggetto di intervento, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo di eventuali altri fabbricati esistenti, della sagoma delle pareti perimetrali e dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle modalità di accesso al lotto indicando la presenza di cancelli carrai e pedonali e delle recinzioni esistenti ed in pro-



getto. Devono altresì essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica con le modalità previste dallo strumento urbanistico;

2.4 documentazione fotografica in formato adeguato atta a rappresentare lo stato dei luoghi ed il contesto limitrofo d'inserimento;

2.5 tavole grafiche rappresentanti lo stato di fatto, di progetto e di raffronto (gialli-rossi) , in scala 1:50 o 1:100 (oppure 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate, prospetti quotati relativi ad ogni lato degli edifici e quelli eventualmente esistenti ed a essi correlati, con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla tavola relativa alle piante dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., gli ingombri degli apparecchi sanitari, la dislocazione dei pluviali e degli scarichi, nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti e della dotazione dei parcheggi prevista secondo quanto stabilito per legge o per norma locale. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne, da concordarsi poi con l'ufficio tecnico (per gli interventi di particolare rilevanza è prescritto un eventuale abaco dei colori);

2.6 elaborato grafico in scala 1:100 o 1:200 (1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) rappresentativa delle opere di sistemazione delle aree esterne, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi, indicando la sagoma quotata d'ingombro dei fabbricati, la superficie drenante, la superficie impermeabile, i materiali di pavimentazione, le essenze arboree previste, gli accessi ed i percorsi carrai e pedonali, le recinzioni, utilizzando i colori convenzionali giallo/rosso per rappresentare le modifiche rispetto al contesto esistente. Su questo elaborato vanno evidenziate eventuali servitù al fine di verificarne l'impatto ed il grado di vincolo rispetto al progetto proposto ;

2.7 tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

2.8 progetto della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e provenienti da cicli produttivi in scala 1:100 o 1:200, con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50, completo della relativa relazione tecnico-illustrativa;

2.9 relazione tecnica illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi. La relazione potrà contenere un'asseverazione riepilogativa dei dati previsti nel successivo art 20.

2.10 Perizia geologica se richiesta dal P.G.T.

2.11 Documentazione prescritta a corredo del fascicolo edilizio che può essere differita all'inizio dei lavori in presenza di apposita impegnativa alla presentazione:

2.12 Comunicazione dei dati di iscrizione agli enti previdenziali di tutte le imprese interessate per la richiesta del DURC da parte dell'Amministrazione;

2.13 Piano di Utilizzo di cui all'art. 5 del Decr.Min. Amb n. 161/2012, qualora necessario.

2.14 Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, negli edifici con presenza di attività lavorative va predisposta una planimetria in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, pareti destinate alla posa di estintori, ecc.). Tale indicazione può essere rappresentata anche sulle tavole di progetto sopra descritte;

2.15 Per gli interventi non assoggettati alla progettazione impiantistica e per il contenimento del consumo termico, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposto un sintetico schema progettuale in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) che indichi la posizione e le caratteristiche degli impianti previsti. Tale indicazione può essere rappresentata anche sulle tavole di progetto sopra descritte.

2.16 Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

Art. 13 - Denuncia di inizio attività

1. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 2 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono gli elaborati elencati al precedente art. 14 per la presentazione del permesso di costruire.

Art. 14 - Piani attuativi di iniziativa privata

1. Per la documentazione da allegare alle proposte definitive dei piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella LR 12/2005 e nella disciplina vigente in materia.

Art. 15 - Certificati di agibilità

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/01 e s.m.i. devono essere allegati i seguenti documenti:

1.1 denuncia di ultimazione dei lavori;

1.2 certificato di collaudo statico delle opere realizzate;

1.3 certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ove necessario;

1.4 libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 37 del presente Regolamento, per i nuovi fabbricati;

1.5 copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.;

1.6 dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art.25 del DPR 380/2001 e s.m.i., certifi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;

1.7 certificati di collaudo, ove previsti, degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;

1.8 eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;

1.9 planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi, se variati rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia o al permesso di costruire originari, ovvero dichiarazione sostitutiva a firma del committente e del d.l. che conferma la validità dell'elaborato grafico allegato al provvedimento edilizio originario;

1.10 certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici, oppure dichiarazione delle stesse che attestino la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui alle vigenti e specifiche normative di riferimento;

1.11 dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236);

1.12 autocertificazione del proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero del legale rappresentante dell'impresa che attesti la conformità o la regolarità degli interventi, nei casi di edilizia dedicata alle attività economiche e produttive, con le modalità di cui all'art. 5 LR 1/2007.

1.13 deposito modelli di conferimento alla discarica autorizzata del materiale proveniente da scavi o demolizioni, qualora rientrino nella categoria dei rifiuti;

2. E' fatto comunque salvo quanto previsto in materia di certificazione energetica degli edifici e dal regolamento energetico comunale.

Art. 15 - bis - Adempimenti relative al rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica

1. Gli interventi soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività, a comunicazione di inizio lavori asseverata, rientranti nell'attività edilizia libera, oppure riguardanti le infrastrutture stradali,

loro pertinenze e i parcheggi, sono soggetti agli adempimenti del Regolamento regionale 23 novembre 2017 – n. 7 su criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica (art. 6 e segg.).

#### Sezione 4. Autocertificazione ed asseverazione

##### Art. 16 - Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione, redatta e sottoscritta dall'interessato, che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce, allegando copia documento di identità in corso di validità.

##### Art. 17 - Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente in una dichiarazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

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

2.1 la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici (riferita, oltre che alle destinazioni ammesse dallo strumento urbanistico, anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine geologica allo stesso allegati);

2.2 alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;

2.3 la superficie delle aree da edificare;

2.4 la volumetria di fabbricati esistenti;

2.5 le distanze di edifici esistenti dal confine;

2.6 i distacchi dagli edifici;

2.7 l'altezza dei fabbricati.

### **CAPO III - Le fasi del procedimento amministrativo**

#### Sezione 5. Fase di avvio

##### Art. 18 - Presentazione delle istanze

1. Le richieste di: permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica, nonché le D.I.A. o P.A.S. devono essere conformi alla vigente normativa sull'imposta di bollo; devono essere redatte utilizzando preferibilmente l'apposita modulistica, corredate dei documenti di cui al presente regolamento, redatti secondo quanto in esso è disposto. Esse vanno indirizzate al responsabile del Servizio presso cui è costituito lo Sportello Unico e sono consegnate utilizzando l'apposita procedura informatizzata predisposta dal comune.

2. Gli uffici preposti alla ricezione rilasciano ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione della data.

3. Ogni richiesta deve riferirsi ad un unico procedimento edilizio. Essa deve contenere con chiarezza le generalità e l'indirizzo del richiedente ed ogni altro dato richiesto nella modulistica predisposta dal comune e disponibile sul sito internet, con eventuale recapito telefonico e fax ed eventualmente mail o posta elettronica certificata, quest'ultima è obbligatoria nel caso l'istanza sia depositata da parte di una società o persona giuridica o ditta.

4. Per la prima istruttoria l'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

5. Qualora i competenti uffici comunali richiedano documentazione necessaria per l'istruttoria della pratica o per il rilascio del titolo abilitativo, questa dovrà essere presentata entro sei mesi dal ricevimento della richiesta; qualora questo non avvenga nel tempo indicato la pratica verrà archiviata e sarà necessaria la presentazione di una nuova istanza di comunicazione o nuova richiesta per l'ottenimento del titolo necessario per l'esecuzione delle opere previste.

#### Art. 19 - Struttura preposta allo Sportello unico per l'edilizia

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, provvede:

1.1 alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;

1.2 all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i.;

1.3 al 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;

1.4 alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.

2. Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

2.1 il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;

2.2 il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

2.3 i pareri della commissione edilizia, se istituita, e della commissione per il paesaggio, nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

3. L'ufficio cura altresì gli incombenzi 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 dell'articolo 80 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

#### Art. 20 - Responsabilità del procedimento

1. Nella comunicazione di avvio del procedimento, vengono indicati:

1.1 le generalità del responsabile dell'istruttoria, il numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;

1.2 l'ufficio e il soggetto responsabile del procedimento se diverso dal responsabile dell'istruttoria;

1.3 la persona legittimata ad assumere l'atto finale;

1.4 l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

2. Nel caso in cui l'istanza inerente la realizzazione di opere edilizie venga presentata direttamente agli uffici competenti, la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e dell'istruttore vengono comunicati contestualmente al rilascio della ricevuta di presentazione;

3. Tramite l'esame preliminare, l'istruttore accerta altresì la necessità di acquisire a corredo dell'istanza i pareri obbligatori di cui ai successivi articoli.

## Sezione 6. Fase istruttoria

### Art. 21 - Denuncia di inizio attività

1. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione d'asseverazione, lo Sportello Unico ne dà comunicazione al competente ordine professionale.
2. Nel termine previsto dall'art 23 del DPR 380 e s.m.i. indicato in 30 giorni, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A., ivi compresa l'autoliquidazione del contributo di costruzione eventualmente dovuto predisposta a cura del denunciante accertando il relativo pagamento dello stesso in base alle vigenti disposizioni.
3. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile dello Sportello Unico, con provvedimento motivato da comunicare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le opere previste.
4. In base ai contenuti del provvedimento suddetto, nel caso in cui le difformità riscontrate siano di lieve entità e comunque sanabili, il titolare della D.I.A. può regolarizzare la documentazione a corredo della stessa presentando la necessaria integrazione; diversamente deve riscontrare al Comune le proprie valutazioni entro i successivi 60 gg. In assenza di riscontro l'istanza decade in quanto improcedibile e ne viene disposta l'archiviazione d'ufficio.
5. Nel caso in cui il responsabile del procedimento accerti l'assenza – parziale o totale – delle condizioni suddette oltre il termine ammesso dalla legge, è tenuto in ogni caso a comunicarlo all'interessato tramite un provvedimento motivato del responsabile dello Sportello Unico, con cui viene ordinata la sospensione dei lavori e vengono indicate le eventuali e possibili modalità di regolarizzazione della D.I.A. Con l'avvenuta regolarizzazione della D.I.A. possono essere ripresi i lavori.
6. In base alla tipologia delle carenze sopra riscontrate il responsabile dello Sportello Unico provvede all'applicazione delle sanzioni previste.

#### Art. 22 - Acquisizione dei pareri di competenza di strutture ed organismi esterni

1. In fase di prima istruttoria, a cura del responsabile del procedimento devono essere richiesti ed acquisiti i pareri obbligatori previsti dalle vigenti normative nonché i pareri necessari per valutare l'impatto delle opere richieste dal privato rispetto alle infrastrutture di uso pubblico, da richiedere agli uffici interni preposti.
2. I pareri possono essere richiesti tramite le apposite conferenze di servizio in conformità alle indicazioni poste dalla L. 241/90 e s.m.i. e convocate dal responsabile del procedimento; in assenza della possibilità di acquisirli nei termini assegnati per l'istruttoria tramite la convocazione delle conferenze, essi vanno richiesti per iscritto indicando sulla richiesta il termine entro cui il parere deve essere reso.
3. I pareri devono essere chiari, volti a confermare la regolarità della richiesta di permesso di costruire per gli aspetti di competenza del soggetto che li rilascia, ovvero ad indicare le condizioni perentorie che comportano la non ammissibilità della stessa, o anche a fornire le indicazioni più opportune per ridurre l'impatto dell'intervento richiesto. Le indicazioni e le condizioni contenute nei pareri suddetti volte ad ottenere la modifica dei progetti esaminati vengono incluse nella relazione tecnica che il responsabile del procedimento deve redigere per sottoporre il progetto all'esame della Commissione paesaggio, ove previsto, della Commissione Edilizia, se nominata, ed al responsabile del settore preposto l'emanazione dell'atto conclusivo.
4. In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui alla L. 241/90 e s.m.i.
5. Il richiedente del permesso di costruire dev'essere informato della procedura di acquisizione dei pareri e dell'esito degli stessi.
6. Qualora i pareri contengano condizioni perentorie e/o indicazioni per la modifica del progetto esaminato, il responsabile del procedimento ne comunica i contenuti all'interessato affinché lo stesso possa valutare eventuali adeguamenti progettuali e/o proposte di controdeduzione. Nel caso in cui l'interessato ritenga di modificare il progetto, per il riesame dello stesso si interrompe il termine istruttorio dalla data di presentazione dei nuovi elaborati. Il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

#### Art. 23 - Esecuzione di opere urgenti.

1. In presenza della necessità d'intervenire al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni non potendo ovviare con modalità provvisoriale, i lavori necessari per risolvere tali incombenza possono essere eseguiti in assenza di preventivo titolo abilitativo, con la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo. Il proprietario è tenuto comunque a comunicare allo Sportello Unico l'inizio delle opere nonché, ove l'intervento interessi le strutture del fabbricato o manufatto ovvero comporti l'esecuzione di opere murarie, a comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore. Detto professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo, ferma restando l'obbligo di presentazione di DIA in corso d'opera secondo quanto previsto dalla vigente normativa entro dieci giorni dall'inizio delle opere e senza incorrere nelle sanzioni previste dall'art.37 del D.P.R.380/2001, in caso contrario le opere saranno considerate eseguite in assenza di titolo e si applicheranno le sanzioni previste dalla normativa vigente al momento. Se le opere ricadono anche in ambiente tutelato ai sensi del D.lgs 42/2004 si dovrà fare anche riferimento alla procedura ivi prevista.

#### Art. 24 - Permesso di costruire

1. E' prevista l'applicazione dell'articolo 7 comma 4 e seguenti.

2. Fatta salva la facoltà di integrazione a seguito di istruttoria, nel caso la documentazione mancante renda impossibile l'istruttoria, l'istanza potrà essere respinta. In tale ultimo caso, si richiede la presentazione di nuova istanza.

3. Qualora, entro il termine di chiusura dell'istruttoria indicato all'art. 7 comma 8, la Commissione edilizia non si esprima, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predisporre una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando, oltre ai contenuti emersi nella fase istruttoria, i motivi per cui il termine suddetto non è stato rispettato.

4. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

#### Art. 25 - Varianti in corso d'opera

1. Le procedure di cui al presente articolo sono valide per le varianti in corso d'opera presentate con permesso di costruire o con D.I.A.

2. Sono ammesse quali varianti in corso d'opera le opere che incidono sul progetto originario senza alterarlo nelle sue caratteristiche peculiari, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia.

#### Art. 26 - Determinazioni delle variazioni essenziali di un progetto.

1. Le variazioni essenziali al progetto approvato ricorrono esclusivamente quando si verifica una o più delle condizioni determinate ai sensi della normativa statale e regionale di riferimento.

#### Art. 27 - Piani attuativi

1. Si fa rinvio a quanto previsto dalle vigenti disposizioni ed alle deliberazioni comunali eventualmente assunte in materia;

### Sezione 7. Fase decisionale

#### Art. 28 - Permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato, ove occorra, alla redazione da parte dei proprietari di un atto, da sottoscrivere a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione

delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento; dovrà comunque essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione od impianto oggetto del permesso.

2. La consegna o la notifica del permesso di costruire avviene a seguito della presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori e delle forme di garanzia, se rateizzato.
3. In caso di diniego dell'istanza, è prevista l'emanazione di apposito avviso di procedimento ai sensi dell'art. 7 e seg. della L. 241/90 e s.m.i.. Successivamente è emesso il motivato provvedimento conclusivo.
4. Il provvedimento conclusivo deve dar conto di eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati.
5. Ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01 e s.m.i., la mancata adozione del provvedimento conclusivo nei termini previsti equivale a diniego. Tale diniego può essere sostituito dal provvedimento assunto oltre i termini suddetti.

## Sezione 8. Provvedimento finale

### Art. 29 - Permesso di costruire

1. Il permesso di costruire contiene:
  - 1.1 la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dal richiedente;
  - 1.2 le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di permesso ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - 1.3 sintesi della descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - 1.4 l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - 1.5 gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - 1.6 gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - 1.7 la data dei pareri della Commissione edilizia e della Commissione paesaggio, laddove abbiano esaminato la richiesta;
  - 1.8 l'ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
  - 1.9 la motivazione sintetica dell'assenso (conformità agli strumenti urbanistici ed alle previsioni normative vigenti; eventuali riferimenti a normative di deroga);
  - 1.10 eventuali prescrizioni e/o condizioni, prescrivendo la documentazione da presentare prima dell'inizio dei lavori;
  - 1.11 il nominativo del progettista, del d.l. e dell'impresa esecutrice se non rientranti negli elaborati posti a corredo dell'atto;
  - 1.12 l'elenco degli elaborati che costituiscono il provvedimento stesso e che sono allo stesso allegati;
  - 1.13 il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 del DPR 380/01 e s.m.i..
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Il permesso di costruire deve menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio comunale competente ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i..
4. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

5. Il titolare di permesso deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori prima dell'inizio degli stessi e la denuncia dell' ultimazione dei lavori. Ove necessario, deve chiedere preventivamente i punti fissi e munirsi di autorizzazione di cantiere.

#### Art. 30 - Rilascio dell'autorizzazione di agibilità - dichiarazione di inagibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3 D.P.R. 380/01 e s.m.i., è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla documentazione di cui all'art. 18.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i..

3. Entro sessanta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione allegata alla domanda.

4. Detto termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, non già nella disponibilità dell'amministrazione o non acquisibile autonomamente. In tal caso, il termine di sessanta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata.

6. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

#### Art. 31 - Libretto d'uso e manutenzione

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori. E' allegato alla richiesta di certificato di agibilità, senza costituire documento essenziale ai fini del rilascio, per tutti i nuovi fabbricati. Dallo stesso devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.

2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte dell'ufficio ricevente, viene restituito al proprietario dell'immobile.

3. Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.

4. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.

5. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.

6. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

#### Art. 32 - Altri tipi di certificazioni/procedimenti

1. Certificato di destinazione urbanistica: per le sue finalità si rinvia alle previsioni di cui all'art 30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. La domanda, inoltrata al Servizio urbanistica del Comune, deve contenere: le generali-



tà ed il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale dei mappali per i quali viene richiesta la certificazione, uno stralcio dello strumento urbanistico oppure una planimetria catastale che identifichi gli ambiti oggetto della richiesta, la ricevuta del versamento previsto in base ai contenuti dei provvedimenti tariffari del Comune ovvero l'indicazione di eventuali esenzioni. I certificati vengono rilasciati a firma del responsabile del competente ufficio o da suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione; decorso il suddetto termine è prevista l'autocertificazione sostitutiva del richiedente, corredata dell'istanza di rilascio del certificato inoltrata al Comune. In assenza di rilascio del certificato il richiedente può richiedere al Comune il rimborso delle somme eventualmente anticipate. Nei casi in cui il certificato di destinazione urbanistica sia previsto per la redazione o la stipula di atti in cui il Comune è controparte, il rilascio dello stesso viene disposto d'ufficio entro il termine previsto per l'atto suddetto, a spese del Comune.

**2.** Convalide di atti inerenti procedimenti di competenza del Comune: le attestazioni vengono rilasciate a firma del responsabile del competente ufficio o da suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione, fatti salvi termini maggiori a causa di ricerche d'archivio di fascicoli particolarmente complessi, vetusti e di difficile reperimento e/o consultazione.

**3.** Restituzione oneri: sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di prescrizione. L'istruttoria delle richieste di rimborso oneri viene effettuata entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo. La domanda va inoltrata allo sportello unico il cui responsabile individua un referente per l'istruttoria che, entro il suddette termine, contatta il richiedente ed acquisisce eventuali informazioni utili all'istruttoria, non presenti nella richiesta e non reperite agli atti del Comune. Il dirigente del settore gestione del territorio, esperite le verifiche necessarie tramite i suddetti responsabili, comunica al richiedente l'esito della richiesta e le relative motivazioni, indi, nel caso la stessa sia accolta, provvede a liquidare la restituzione degli oneri in base alle disponibilità del bilancio.

**4.** Convenzioni per la riduzione degli oneri: trovano riferimento e fondamento nelle previsioni di cui all'art. 35 della L. 861/71 e artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

**5.** Convenzione per regolamentare distanze/affacci con la proprietà pubblica: nel caso in cui privati proprietari necessitano di concordare modalità di costruzione e/o modifica dei propri immobili adiacenti ad immobili comunali in base alle previsioni del Codice Civile, devono promuovere forme di convenzionamento al Comune indirizzando apposita richiesta al Sindaco per il tramite dello sportello unico o dell'ufficio protocollo. L'istanza deve contenere tutti gli elementi e gli elaborati utili a capire l'oggetto della richiesta, il contesto dei luoghi e le motivazioni poste alla base della richiesta, lo schema di convenzione/accordo proposto al Comune. L'istruttoria dell'istanza è assegnata al Responsabile dell'area urbanistico/edilizia, che deve acquisire preventivamente, in caso di necessità, i pareri interni dei Servizi LL.PP. e Patrimonio prima di sottoporla preventivamente alla valutazione della Giunta Comunale. L'istruttoria si compie entro 30 gg., fatti salvi termini maggiori per acquisire eventuale ulteriore documentazione necessaria a corredo della richiesta ed esperire eventuali sopralluoghi e verifiche d'ufficio da parte dei vari servizi preposti. L'esito del parere della Giunta Comunale è inoltrato al richiedente non oltre il termine di 60 gg. dalla sua richiesta.

**6.** Volture delle istanze e dei provvedimenti attivi di permesso di costruire: il provvedimento viene rilasciato dal responsabile del settore entro 45 giorni dall'inoltro della richiesta all'Ufficio protocollo, fatti salvi termini maggiori per acquisire eventuale ulteriore documentazione necessaria a corredo della richiesta, ed è comunicato contestualmente al precedente titolare ed al progettista.

**7.** Autorizzazioni per l'accantieramento e per opere provvisionali: per le attività di cantiere previste nel successivo articolo e per opere provvisionali connesse ad esigenze temporanee è necessario acquisire l'autorizzazione comunale prima d'intraprendere i lavori, utilizzando l'apposita modulistica. L'istanza deve essere corredata di apposita documentazione fotografica e bozzetti grafici, in duplice copia, volti a documentare lo stato dei luoghi ed i lavori previsti. I suddetti procedimenti si concludono entro un termine massimo di 60 gg.

**8.** Collaudo di opere di urbanizzazione eseguite direttamente da privati: il collaudo delle opere suddette è di competenza del Comune, a spese del privato. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare l'ultimazione dei

lavori al Comune, emettendo il proprio certificato di regolare esecuzione (inviandolo sia al proprio committente che al Comune), dichiarando contestualmente a consuntivo l'importo delle opere eseguite e precisando se necessita l'accatastamento delle opere stesse. Il Comune provvede a nominare il collaudatore informando il committente. Nel caso in cui il Comune non abbia provveduto alla suddetta nomina entro la fine dei lavori, il committente deve farne formale richiesta al Comune stesso. L'accatastamento delle opere compete all'esecutore delle stesse, fatti salvi diversi accordi con il Comune. Sono fatte salve diverse disposizioni previste nelle singole convenzioni urbanistiche.

**9.** Licenze d'uso per attività produttive e commerciali: sono fatte salve le vigenti disposizioni che regolamentano le specifiche materie. Si evidenzia che:

9.1 gli elaborati tecnico/grafici che documentano le caratteristiche autorizzate delle unità immobiliari ai fini edilizi devono essere aggiornate e coincidenti con quelle allegate alle istanze per l'inizio di attività produttive e commerciali;

9.2 salve le diverse disposizioni, i titolari delle suddette istanze devono integrare la documentazione prevista entro i termini indicati nelle comunicazioni istruttorie del Comune e in ogni caso entro il termine massimo di 90 giorni, decorso il quale senza comunicazione alcuna, la richiesta si intende abbandonata in quanto non più d'interesse del titolare. Anche in assenza segnalazioni da parte del Comune, la pratica viene archiviata d'ufficio in quanto non procedibile.

**10.** Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di rilascio del certificato e/o del provvedimento richiesto, ovvero del suo accoglimento, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, previo assolvimento ad eventuali obblighi contenuti nell'avviso suddetto ed al versamento di eventuali importi richiesti dal Comune per la redazione dell'atto.

**11.** Il mancato ritiro di ognuno dei suddetti provvedimenti conclusivi entro il termine massimo di 30 gg. dall'avvenuto avviso al richiedente del loro rilascio viene inteso dal Comune come disinteresse all'atto stesso, quindi comporta l'archiviazione del procedimento senza il rimborso di eventuali importi già versati dal richiedente, oltre al recupero coatto delle spese materialmente sostenute dal Comune per la gestione del procedimento e la redazione dell'atto finale nella misura della tariffa stabilita.

## Sezione 9. Efficacia degli atti

### Art. 33 - Comunicazione del provvedimento

**1.** Il responsabile del settore comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo di messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o nel caso tramite PEC, l'avviso d'emanazione del permesso di costruire e degli atti conseguenti alle richieste di cui agli articoli precedenti, o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

**2.** Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, previo assolvimento agli obblighi contenuti nell'avviso, oltre a quelli previsti dagli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. inerenti il pagamento del contributo di costruzione. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero quelle della vigente legislazione, oltre, ove competenti, quelle per la violazione ai regolamenti comunali.

### Art. 34 - Pubblicazione del provvedimento

**1.** Il Permesso di costruire è efficace a seguito dell'assolvimento degli obblighi previsti e a seguito della corresponsione del contributo di costruzione. Dell'avvenuto rilascio viene data notizia al pubblico tramite affissione all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi. La pubblicazione è atto dovuto e deve essere effettuata di norma contestualmente all'avviso di emanazione del provvedimento, e comunque non oltre tre giorni dalla data dello stesso. Per le Denunce di Inizio Attività, il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione all'Albo pretorio con cadenza settimanale dell'elenco delle istanze presentate.

**2.** Per i provvedimenti di Autorizzazione Paesaggistica si provvede ai sensi della specifica disciplina.

### Art. 35 - Parere preventivo per progetti di complessità particolare

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o d'ampliamento di edifici esistenti, e per piani attuativi i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:

1.1 planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile o delle aree interessate;

1.2 rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni; rilievo in scala opportuna delle aree interessate nel caso di piani attuativi;

1.3 documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile o alle aree interessate;

1.4 relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;

1.5 dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme agli strumenti urbanistici ed al presente regolamento edilizio;

2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare;

3. Nel caso in cui la Commissione edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare;

4. Il parere preventivo viene rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione;

## Sezione 10. Autorizzazione paesaggistica

### Art. 36 - Soggetti

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede il D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.

2. Ai sensi dell'art. 146 comma 9 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., l'autorizzazione costituisce atto autonomo e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

### Art. 37 - Modalità di presentazione della domanda

1. I soggetti legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:

1.1 generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

1.2 codice fiscale del richiedente;

1.3 generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;

1.4 ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;

1.5 indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati,

1.6 specificazione della natura del vincolo apposto in base alle procedure previste dalla legge;

1.7 comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;

1.8 nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;

1.9 indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

#### Art. 38 - Documenti da allegare all'istanza

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nella D.G.R. n. 9/2727 del 22 dicembre 2011, pubblicata sul BURL n.2 del 13 gennaio 2012, oltre alla documentazione prevista dal precedente articolo inerente le istanze di permesso di costruire.

#### Art. 39 - Fase istruttoria

1. L'autorizzazione paesaggistica deve essere acquisita preventivamente al rilascio del provvedimento edilizio relativo alle opere da essa prese in esame.

2. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, com'è previsto dalla L.R. 12/05, art. 86 e s.m.i.. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione 3 del presente regolamento, dalle disposizioni regionali in materia, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 3; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

3. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:

3.1 verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati, curando la presenza dell'autocertificazione o copia del titolo legittimante la presentazione dell'istanza;

3.2 individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;

3.3 predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;

3.4 chiede al Presidente di convocare la Commissione Paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione dei Commissari tutta la documentazione necessaria per l'espressione del parere;

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

#### Art. 40 - Decisione

1. Una volta acquisito il parere della Commissione Paesaggio, il responsabile del settore assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).

2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

#### Art. 41 - Provvedimento finale

1. Si rinvia alle previsioni della L.R. 12/2005 e s.m.i nonché altre disposizioni regionali in materia.

2.

### **CAPO IV - Vigilanza, repressione delle violazioni e sanzioni**

#### Sezione 11. Fonti normative

#### Art. 42 - Sanzioni

1. Per ogni inadempimento o mancato rispetto delle normative edilizie e urbanistiche è prevista l'applicazione delle sanzioni impartite, per i diversi casi, dalla normativa specifica nazionale, regionale o comunale.

2. Nel caso di violazione in materia urbanistico – edilizia, in cui il trasgressore non adempia spontaneamente nei termini di legge, il Comune procede con l'esecuzione d'ufficio secondo quanto previsto dalle norme di settore.

3. Per tutte le altre violazioni alle disposizioni del presente Regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 516 euro a 2064 euro.

#### Art. 43 - Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate in ordine ad ogni tipologia di abuso o violazione, dalla vigente normativa in materia.

## **TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA E LA COMMISSIONE PAESAGGIO**

### **CAPO II - Composizione e nomina**

#### Sezione 12. Composizione, nomina e durata

##### Art. 44 - Composizione

1. La Commissione Edilizia è composta da n. 7 componenti, nominati con deliberazione della Giunta comunale, di cui uno segnalato dalle forze di minoranza. Sono membri di diritto:

1.1 un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'Art. 13, comma 33 della L.R. 20-02-1989, n. 6, scelto in base ad un curriculum che comprovi l'esperienza nella materia sopra indicata, con diritto di voto;

1.2 Il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, con diritto di voto.

2. La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente, eletto dai commissari alla prima seduta valida della nuova commissione.

3. Alla Commissione, su invito del Presidente, possono intervenire i tecnici preposti alla relazione dei progetti specifici di loro competenza, siano essi dipendenti comunali o professionisti esterni.

4. La Commissione può ascoltare l'Assessore delegato in materia edilizia, qualora richiesto dallo stesso oppure ritenuto necessario dalla maggioranza dei commissari.

##### Art. 45 - Nomine e designazione – Durata e scadenza

1. La Giunta comunale nomina tutti i componenti la Commissione Edilizia, compresi i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui all' art. 46 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

2. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere analogo profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

3. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.

4. I componenti non possono essere nominati più di due volte consecutive.

5. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione, che deve essere nominata entro 120 giorni dall'insediamento della Giunta Comunale.

#### Sezione 13. Casi di incompatibilità e di decadenza, conflitto di interessi

##### Art. 46 - Incompatibilità, decadenza, conflitto di interessi.

1. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:

1.1 con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta comunale;

1.2 con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti, inerenti le materie oggetto di esame da parte della Commissione stessa.

2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

3. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

4. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia. Nel caso di astensione di uno o più componenti interessati, la votazione della Commissione è legale anche se non è costituito il numero minimo dei presenti sopra previsto. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui al presente articolo sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

6. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia. Per "assenza ingiustificata" s'intende l'assenza non preceduta da nota scritta e motivata pervenuta almeno due giorni prima della seduta. Non interviene la decadenza nei casi di astensione ai sensi del comma 4.

7. Il Presidente è competente a contestare le assenze: il componente eventualmente contestato ha 10 gg. di tempo per controdedurre; entro i successivi 20 gg. la Giunta Comunale si pronuncia ed assume gli atti conseguenti.

### **CAPO III - Le attribuzioni della Commissione Edilizia**

#### **Sezione 14. Individuazione delle attribuzioni**

##### **Art. 47 - Attribuzioni della Commissione**

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime in materia d'ornato, urbanistica ed edilizia.

2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri non vincolanti, che vengono resi nei casi previsti dal presente regolamento.

3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati nel successivo art. 48.

4. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, la stessa non esprime un ulteriore parere in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

##### **Art. 48 - Pareri obbligatori e facoltativi - esclusione dal parere.**

1. Il parere della Commissione edilizia è richiesto per:

1.1 rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo punto 2;

1.2 rilascio della sanatoria di cui all'accertamento di conformità in base all'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

1.3 applicazione delle misure di salvaguardia previste dalle norme vigenti;

1.4 progetti preliminari nei casi di ristrutturazione urbanistica od edilizia ovvero di manutenzione straordinaria che modifichi l'aspetto esteriore dei fabbricati. Lo schema preliminare verrà anche sottoposto alla Commissione Paesaggio ai fini di una valutazione dell'ornato;

2. Il parere della Commissione edilizia può essere richiesto nei seguenti casi:

2.1 opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;

2.2 interventi di arredo urbano;

2.3 interventi sul verde pubblico.

2.4 progetti comportanti specifiche valutazioni d'ornato e di composizione.

3. E' esclusa la necessità di acquisire il parere della Commissione edilizia nei seguenti procedimenti:

3.1 dichiarazione di inizio attività;

3.2 interventi assoggettati a permesso di costruire, nelle seguenti ipotesi:

- ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;

- realizzazione di recinzioni non ricadenti in zone vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/04 e s.m.i.:

- proroga del permesso di costruire;

- voltura del permesso di costruire;
- diniego al permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
- carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego al rilascio del permesso per incompletezza del fascicolo;
- progetti privi di problematiche d'ordine estetico-morfologico che, esaminati dall'ufficio comunale competente, siano risultati del tutto conformi alle norme particolari previste dallo strumento urbanistico generale per l'elaborazione e redazione nello specifico dei singoli progetti;
- varianti in corso d'opera che non incidono significativamente sui parametri morfologici e dimensionali del progetto originario.

4. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi del presente Regolamento.

5. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

#### Art. 49 - Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati al precedente art. 48 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.

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

3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II°, Sezione I^ del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), e del Manuale del Restauro allegato al presente Regolamento valuta:

3.1 l'impatto estetico-visuale dell'intervento;

3.2 il rapporto con il contesto;

3.3 la qualità progettuale;

4. Il parere della Commissione edilizia deve essere circostanziato, motivato ed indicare gli elementi utili che possono rimuovere un eventuale giudizio negativo.

## **CAPO IV - Funzionamento della Commissione Edilizia**

### Sezione 15. Modalità di convocazione

#### Art. 50 - Convocazione

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

2. La seduta è convocata dall'ufficio tecnico, sentito il Presidente o da un suo delegato. La convocazione avviene sempre con nota da inviarsi tramite fax o posta elettronica, almeno tre giorni prima della seduta.

3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata ai tecnici comunali che hanno curato l'istruttoria, i quali devono permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

#### Art. 51 - Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno e lo invia ai commissari unitamente alla convocazione.

2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale

### Sezione 16. Validità delle sedute e delle decisioni

#### Art. 52 - Validità delle sedute



1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria, in prima convocazione, la presenza del Presidente ovvero di un suo delegato, nonché la metà dei componenti la Commissione stessa; in seconda convocazione non è richiesto un numero minimo di commissari per la validità della seduta.
2. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
3. In caso di astensione per conflitto d'interesse si rinvia alle previsioni dell'art. 46. La seduta è valida anche qualora uno dei componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici debba astenersi nel corso della seduta.
4. Alle sedute, il Presidente o suo delegato, può chiamare a partecipare i dipendenti comunali che hanno compito d'istruttoria delle pratiche esaminate, al fine di fornire una migliore illustrazione delle stesse: essi hanno ruolo di relatori del progetto e non possono partecipare alla formazione ed alla votazione del parere.
5. E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

#### Art. 53 - Verbale della Commissione Paesaggio

1. Fatta salva la facoltà del Presidente di convocazione congiunta della Commissione edilizia e della Commissione Paesaggio – disciplinata al Capo IV - per l'esame di specifiche istanze, prima della riunione della Commissione edilizia deve essere acquisito il parere della Commissione per il paesaggio sulle pratiche iscritte all'ordine del giorno, oppure il relativo decreto qualora disponibile.

#### Art. 54 - Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche.

#### Art. 55 - Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un dipendente comunale (es. responsabile o addetto alla struttura competente) ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un dipendente comunale questi non ha diritto di voto.

2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero da un suo delegato, dal segretario e da tutti i membri.

#### Art. 56 - Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali.

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

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

3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.

## **CAPO V - Composizione e nomina della Commissione Paesaggio**

### Sezione 17. Formazione della Commissione Paesaggio

#### Art. 57 - Composizione, nomina, durata, scadenza e incompatibilità

1. La Commissione per il Paesaggio è composta da n. 3 membri nominati con deliberazione della Giunta comunale, previa acquisizione di curricula professionali e verifica dei requisiti previsti per legge.

2. I commissari sono scelti tra architetti, ingegneri, agronomi, geologi, geometri, periti edili o altre figure professionali esperti in tutela paesaggistica ed ambientale in possesso di comprovata esperienza risultante da curriculum individuale, acquisita anche mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi promossi o riconosciuti dalla Regione, iscritti da almeno tre anni ai rispettivi ordini professionali.

3. I commissari della Commissione Paesaggio non possono far parte della Commissione Edilizia e viceversa.
4. La Commissione per il Paesaggio si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente, eletto dai commissari alla prima seduta valida della nuova commissione..
5. Alla Commissione, su invito della stessa, possono intervenire i tecnici preposti alla relazione dei progetti specifici di loro competenza, siano essi dipendenti comunali o professionisti esterni.
6. Per la disciplina inerente la nomina, durata, scadenza e incompatibilità si fa riferimento ai precedenti artt. 45-46.

## **CAPO VI - Individuazione delle competenze e funzionamento della Commissione Paesaggio**

### Sezione 18. Competenze e funzioni

#### Art. 58 - Attribuzioni

1. Il parere della Commissione Paesaggio è richiesto in merito a:
  - 1.1 rilascio delle autorizzazioni e all'irrogazione delle sanzioni previste dagli artt. 146, 159, 167 e 181 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., ad eccezione di quanto previsto dai commi 2,3,4 e 5 dell'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
  - 1.2 parere ex art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come disposto dall'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
  - 1.3 in tutti gli altri casi previsti dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
2. Il Responsabile del procedimento, di concerto con il Responsabile di Settore, può inoltre sottoporre al parere della Commissione Paesaggio, progetti e/o interventi la cui dimensione o localizzazione o tipologia, o le cui caratteristiche richiedano una valutazione sotto i profili di competenza della Commissione stessa.
3. L'eventuale parere negativo della Commissione Paesaggio deve essere adeguatamente motivato con facoltà di dare indicazioni per la soluzione dei motivi ostativi rilevati.

#### Art. 59 - Funzionamento

1. La Commissione si riunisce nella residenza municipale ordinariamente ogni 21 giorni e in via straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.
2. La Commissione per il Paesaggio è convocata dal Presidente mediante avviso da recapitare tramite fax o posta elettronica almeno 2 giorni prima della data di convocazione, unitamente all'ordine del giorno.
3. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.
4. Le funzioni di segretario sono esercitate da un dipendente comunale (es. responsabile o addetto alla struttura competente) ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un dipendente comunale questi non ha diritto di voto.

#### Art. 60 - Validità sedute e decisioni

1. Le sedute della Commissione per il Paesaggio sono valide con la presenza di almeno due membri. In mancanza del Presidente presiede altro commissario all'uopo delegato.
2. I pareri sono espressi a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.
3. I verbali delle sedute sono raccolti in apposito registro e devono riportare le motivazioni dei pareri dati e le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dai membri e dal segretario.

4. I verbali i pareri espressi o i decreti rilasciati sono altresì trasmessi alla Commissione Edilizia qualora la stessa debba rendere parere sulle pratiche esaminate.
5. La Commissione per il Paesaggio ove lo ritenga indispensabile per una più corretta valutazione dell'intervento, può eseguire sopralluoghi.
6. Ciascun membro della Commissione per il Paesaggio può chiedere agli Uffici Tecnici e amministrativi informazioni che abbiano attinenza con le pratiche poste all'ordine del giorno.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO II - AMBIENTE URBANO**

#### Sezione 19. Spazi pubblici o ad uso pubblico

##### Art. 61 - Disciplina del verde su aree pubbliche

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

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

2.1 sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;

2.2 forma e caratteristiche delle piante a maturità;

2.3 sviluppo più o meno rapido;

2.4 caratteristiche dell'apparato radicale;

2.5 resistenza all'inquinamento;

2.6 rilevanza estetica.

2.7 diminuzione e/o limitazione di specie arboree i cui pollini sono allergenici.

2.8 Inserimento preferenziale delle speci autoctone, in conformità al progetto di rete ecologica allegato al Piano dei Servizi.

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

4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

5. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.

6. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

7. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali. È fatta salva l'applicazione delle procedure repressive e sanzionatorie, con particolare riferimento alle aree soggette a vincolo paesaggistico.

8. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno. Altresì, sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

##### Art. 62 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

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

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

3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo

conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

#### Art. 63 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, insegne, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati dall'apposito regolamento comunale. Nel centro storico le insegne sono regolate dall'allegato Manuale del Restauro.

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

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

4. Decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano sono soggette per la loro realizzazione a richiesta di autorizzazione al Comune, corredata di un bozzetto atto a delineare l'intervento proposto e da ogni documentazione necessaria alla valutazione da parte della commissione per il paesaggio.

5. L'autorizzazione all'esecuzione delle opere è rilasciata in forma esplicita entro 30 gg. dalla presentazione della richiesta stessa all'Ufficio protocollo del Comune corredata della documentazione necessaria.

#### Art. 64 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole

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

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

3. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione stessa e con riferimento agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

4. Per le edicole, i chioschi, dehors (nel caso l'installazione ricadesse in ambito vincolato) si dovrà ottenere preventivamente l'autorizzazione paesistica; per periodi di installazione inferiori al mese e non ripetitivo stagionalmente o annualmente non dovrà essere richiesto tale nulla osta.

#### Art. 65 - Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali protetti da equiparare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni, del D.M. 236/89 e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche. In caso di impossibilità d'esecuzione nel rispetto delle prescrizioni normative si deve comunque eseguire il manufatto più adeguato alla soluzione d'accesso per i disabili.

2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati nell'orario notturno, ed in ogni caso evidenziati.

3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

4. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi ed edifici pubblici e di uso pubblico tramite attraversamenti della sede stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

#### Art. 66 - Percorsi ciclabili

1. Per il dimensionamento delle piste ciclabili si fa riferimento alla disciplina vigente in materia.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo e ove possibile adeguatamente separate dalla carreggiata carrabile o dal marciapiede.

#### Art. 67 - Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso prevalente, rispettandone soprattutto le caratteristiche preesistenti negli interventi nel nucleo antico. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
2. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare l'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
3. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature da parte della commissione per il paesaggio o dell'ufficio tecnico.

#### Art. 68 - Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, cantieri o depositi ad essi correlati, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi e dai regolamenti vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed è vincolata al versamento di un deposito cauzionale o di una garanzia fidejussoria per la rimessa in pristino del suolo. La somma garantita è determinata dall'ufficio tecnico comunale.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, motivata domanda di rinnovo. Scaduto il termine della concessione senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della stessa ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti. In ogni caso vige tale disposizione al termine della durata della concessione.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

#### Art. 69 - Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
4. Dovranno essere rispettate le indicazioni in materia del PUGSS.

#### Art. 70 - Volumi tecnici ed impiantistici

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

2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo in quanto pertinenza di unità immobiliari principali.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel Codice della Strada e negli strumenti urbanistici.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

#### Art. 71 - Intercapedini e griglie di aerazione

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

### Sezione 20. Spazi privati

#### Art. 72 - Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è di norma negato. Può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m 5,00. Nei nuovi insediamenti produttivi la misura minima deve essere pari a m 6,50 e in ogni caso deve essere verificata la sua capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione. Negli insediamenti produttivi sono fatti salvi casi particolari documentati dove la misura può essere ridotta.
4. Nel caso di ristrutturazione o riorganizzazione di un edificio adibito ad attività produttive, oppure nel caso di sub-ingresso di nuove attività sostitutive delle preesistenti nell'edificio stesso, se gli ingressi carrai esistenti hanno minori dimensioni rispetto a quelle sopra stabilite oppure inferiori alle esigenze specifiche, è obbligatorio adeguare i carrai esistenti alle previsioni del presente regolamento. L'adeguamento deve essere eseguito prima dell'insediamento della nuova attività oppure prima della riapertura dell'attività ristrutturata.
5. Nelle nuove costruzioni ed in caso di manutenzione straordinaria con modifica dei passi carrai esistenti, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m 4,50, fatte salve deroghe ammesse dal Codice della Strada e la dimostrazione che risulta tecnicamente impossibile ottenere tale distanza; in tal caso il servizio comunale competente sentito anche il servizio di polizia locale emetterà prescrizioni apposite in merito.
6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12,00 dagli angoli e dagli in-

croci delle strade. Qualora si dimostri che risulta tecnicamente impossibile ottenere tale distanza il servizio comunale competente sentito anche il servizio di polizia locale emetterà prescrizioni apposite in merito.

7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

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

9. I cancelli o porte di accesso, se danno direttamente su pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di immissione/emissione dei veicoli su essa di cui al comma 4, devono essere automatizzati.

10. In caso di comprovata necessità, nel rispetto delle previsioni del vigente Regolamento, possono essere previste misure diverse da quelle del presente articolo.

#### Art. 73 - Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

2.1 alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse;

2.2 alla manutenzione e pulizia volte a garantire la piena efficienza del sedime e del manto stradale;

2.3 all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;

2.4 alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

3. La realizzazione di dette strade è soggetta a progettazione esecutiva nel rispetto del D. Lgs. 163/06 e s.m.i..

#### Art. 74 - Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dalla Amministrazione Comunale e dall'Ente Gestore del servizio.

2. Per gli immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni di legge vigenti.

#### Art. 75 - Allacciamento alle reti impiantistiche - Antenne e parabole

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi. Altresì deve essere di norma garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

2. L'installazione di antenne paraboliche, e delle antenne in generale per emissioni di radiofrequenza e radiodiffusione, deve rispettare i seguenti criteri:

2.1 tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;

2.2 l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve rispettare criteri di sicurezza, di decoro, dell'estetica e dell'ambiente;

2.3 le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (di norma massimo 120 cm di diametro per impianti collettivi e massimo 85 cm di diametro per impianti singoli);

2.4 gli impianti di nuova installazione o sostitutivi vanno collocati sulla copertura, restando comunque vietata la loro installazione in facciata, su balconi od in altre collocazioni pregiudizievoli per le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto.

2.5 devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;

2.6 sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;

2.7 le antenne ed i relativi apparati devono essere installate nel rispetto del D.M. n. 37 del 22.01.08 a tutela della sicurezza degli impianti;



2.8 sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;

2.9 le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada; è in ogni caso esclusa tale possibilità nella ZONA A, LA CITTA' ANTICA del Piano delle Regole, con l'eccezione degli edifici pubblici, per comprovate e inderogabili necessità.

2.10

#### Art. 76 - Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

3. Le recinzioni verso spazi pubblici, nel rispetto delle previsioni del PGT (con particolare riferimento agli INDIRIZZI DI GESTIONE E DI TUTELA NELLE ZONE OMOGENEE PER IL FUNZIONAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA allegati alle NTA del Piano delle Regole), possono essere realizzate:

3.1 ove ammesso, parzialmente con muro pieno con altezza non superiore a 60 cm e porzione aperta, almeno del 50%, fino ad arrivare ad un'altezza totale massima di m 2,00 comunque nel limite di altezza delle recinzioni confinanti di maggior pregio;

3.2 con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;

3.3 con reti e siepi nelle zone agricole;

3.4 con pali infissi al suolo e rete di protezione nelle aree con previsione di esproprio.

4. Per quanto possibile esse devono allinearsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva.

5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà e le relative eventuali coperture non potranno sporgere su suolo pubblico e dovranno avere altezza massima pari a m. 3,00. Le recinzioni tra le proprietà potranno essere realizzate totalmente chiuse o aperte purché con altezza massima di m 2,50 ridotta a m 2,00 a partire da una distanza di m 5,00 dalla recinzione realizzata lungo la pubblica via o aree destinate a servizi pubblici.

6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite comunque non inferiori a m 3,50.

7. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed adeguatamente inserite nel contesto della struttura.

8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione anche sonora atti a garantire la sicurezza degli utenti.

9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale salve deroghe concesse sentito il parere di competenza espresso dalla Polizia Locale.

10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

#### Art. 77 - Spazi ineditati

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

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sot-

toposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

3. Le suddette aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia.

4. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore nonché l'applicazione di una sanzione amministrativa determinata come al precedente art. 42.; nel caso il soggetto titolare non osservi la diffida emessa, alla sanzione dovuta si somma un'ulteriore cifra che non potrà essere inferiore a due volte la somma eventualmente spesa o impegnata dalla Amministrazione comunale per l'esecuzione di lavori di pulizia e rimessa in pristino ad uno stato decoroso dell'immobile.

5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità preferibilmente in paletti e rete infissi a secco nel caso di terreni ineditati con destinazione edificabile.

#### Art. 78 - Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde comunque con le superfici minime previste nel Regolamento Locale di Igiene; dovranno anche essere tenuti in conto gli INDIRIZZI DI GESTIONE E DI TUTELA NELLE ZONE OMOGENEE PER IL FUNZIONAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA allegati alle NTA del Piano delle Regole;

2. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

3. I proprietari di aree le cui sistemazioni esterne prevedono piantumazioni lungo i confini con il suolo pubblico o di uso pubblico pavimentato e destinato al transito sono obbligati alla rimozione del fogliame caduto su esso. Il Comune, in caso di inadempienza, ordina alla proprietà di provvedere ovvero provvede, in caso d'inerzia del privato, a spese dello stesso.

#### Art. 79 - Disciplina del verde su aree private e nelle aree agricole

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione degli edifici, va prevista la piantumazione, in numero almeno pari agli esemplari rimossi, di specie arboree autoctone o ormai consolidate nel paesaggio attuale, nella superficie indicata come drenante dal Regolamento locale d'igiene, sulla scorta di specifica approvazione dell'organo comunale addetto all'esame dell'istanza presentata. La collocazione della piantumazione nel lotto di proprietà va valutata tecnicamente, ove possibile, in modo da integrare le indicazioni del Regolamento Energetico tenuto conto anche degli INDIRIZZI DI GESTIONE E DI TUTELA NELLE ZONE OMOGENEE PER IL FUNZIONAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA allegati alle NTA del Piano delle Regole.

2. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno nelle aree agricole (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali, ecc) è soggetta a preventivo titolo abilitativo, salvo si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicoltura, ovvero terrazzamenti e livellamenti del terreno entrambi contenuti in abbassamenti o innalzamenti inferiori a m 1.50 nonché della realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

3. Gli alberi esistenti in zona agricola possono essere abbattuti (non estirpati), con obbligo di ripiantumazione di pari esemplari in altri superfici dell'azienda agricola, fatte salve eventuali prescrizioni di carattere paesaggistico nel caso i terreni rientrino in ambiente tutelato da specifiche norme, nei seguenti casi:

- nelle zone di coltura boschiva a rotazione o a frutteto secondo le esigenze di tali tipi di coltura e nei vivai;
- per opere di miglioria aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi. In tal caso l'obbligo di ripiantumazione vale soltanto limitatamente ai nuovi limiti che i campi vengono ad assumere.

- 4.** Le aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
- 5.** Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
- 6.** Nelle aree inserite nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale ogni modificazione delle caratteristiche del terreno e delle alberature dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente competente alla tutela.
- 7.** Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
- 8.** La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
- 9.** Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali fermo restando le indicazioni di cui le vigenti normative in materia di beni ambientali previa comunicazione o formale istanza di autorizzazione.
- 10.** E' vietato: utilizzare alberi vivi quali supporto permanente di strutture non compatibili con il loro portamento ed i loro apparati, affiggere direttamente su essi cartelli e similari tramite chiodi o strumenti invasivi equivalenti, scorticarli e danneggiarli, pavimentare con prodotti non adeguatamente permeabili il contorno dei tronchi. Onde consentire un'adeguata aerazione ed irrigazione naturale dell'apparato radicale deve essere assicurata la permeabilità del terreno alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia.
- 11.** Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante in proporzione alla specie arborea e dimensione della circonferenza.
- 12.** Nella posa delle essenze arboree, la distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
- 13.** In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
- 14.** La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati e pubblici, oppure alle edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.
- 15.** La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m 5,00 rispetto al medesimo.
- 16.** E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

17. L'inottemperanza alle suddette prescrizioni comporta l'emissione di ordinanza comunale per attuare gli adeguamenti necessari, e in difetto l'intervento sostitutivo del Comune in danno al trasgressore. Le violazioni saranno assoggettate a sanzione amministrativa.

## Sezione 21. Toponomastica e numerazione civica

### Art. 80 - Toponomastica e segnaletica

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

2. Dall'entrata in vigore del presente regolamento è fatto obbligo, sui fronti dei condomini o sui loro ingressi, di apporre una targa indicante il nominativo ed il recapito dell'amministratore dello stabile, e deve essere adeguata ogni volta che lo stesso cambia.

3. Per la localizzazione della Targa energetica si rimanda al Regolamento Energetico.

### Art. 81 - Attribuzione della numerazione civica

1. 1. Il Comune provvede:

1.1 All'indicazione della toponomastica stradale pubblica;

1.2 All'attribuzione della numerazione civica esterna;

1.3 Alla comunicazione dell'avvenuta attribuzione al Settore tecnico del comune per l'aggiornamento del Sistema Informativo Territoriale;

2. Il Servizio anagrafe e stato civile è l'Ufficio competente per la gestione della numerazione civica.

3. L'obbligo di attribuzione e di affissione di numerazione civica esterna è riferito ai seguenti immobili:

3.1 Unità residenziali abitative

3.2 Pubblici Esercizi (negozi, supermercati, ecc.)

3.3 Pubblici Servizi (centro sportivo, scuola, ospedale, posta, banca, pompa di benzina, ecc.)

3.4 Attività produttive: industriali, commerciali, artigianali

3.5 Fabbricato del custode di complessi industriali o civili

3.6 Ingresso principale di parchi e giardini di proprietà comunale

3.7 Vetrine con accesso pedonale (se non già esistente, il numero civico va affisso solo adiacente alla vetrina di ingresso principale)

3.8 Aree abitate adibite a sosta permanente di automezzi (campi nomadi)

3.9 Passaggi verso corti

3.10 Passo carraio distinto dal passaggio pedonale di servizio a più unità immobiliari ("carraio funzionale")

3.11 Ingresso a monumenti pubblici che immettano in uffici o abitazioni dei conservatori o della custodia

3.12 Ingresso ad abitazioni annesse ad edifici di culto

3.13 Edificio costituito di soli box che accedono direttamente all'area di circolazione

3.14 Edificio adibito ad abitazione principale di cascine

4. Deve essere attribuita numerazione civica, senza obbligo di affissione della targa recante il numero assegnato, i seguenti:

4.1 Edifici diruti o non ultimati

4.2 Fabbricati rurali isolati non adibiti ad abitazione

4.3 Ingressi di servizio prese antincendio e strutture di enti pubblici o di pubblica utilizzazione

5. Dall'obbligo derivante dalla numerazione civica sono esclusi:

5.1 Porte di ingressi a fienili, legnaie, stalle e assimilati interni a corti

5.2 Passi carrai coincidenti con il passaggio pedonale o di servizio per la singola unità immobiliare

5.3 Uscite di sicurezza di esercizi pubblici o privati

5.4 Porte di accesso a chiese, capitelli, campanili o assimilati (edifici di culto religioso cattolico)

5.5 Santuari

## 5.6 Cimiteri

6. Su tutto il territorio comunale, il numero civico è assegnato in modo pianificato o a seguito di una richiesta del cittadino, dal servizio Anagrafe e Stato Civile.

7. Ogni fabbricato deve disporre del numero civico esterno, affisso sulla singola unità immobiliare, avente accesso dalla pubblica via..

8. La richiesta di assegnazione di un nuovo numero civico va effettuata dal titolare del permesso di costruire o D.I.A. per nuovi edifici, o per la ristrutturazione degli stessi, al momento della presentazione della pratica stessa.

9. Per gli immobili esistenti sprovvisti di adeguata numerazione la richiesta deve essere effettuata dal singolo cittadino direttamente interessato (per titolarità del permesso di costruire o DIA, stato di proprietà, amministratore dello stabile o inquilino).

### Art. 82 - Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

2. Il numero civico esterno deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

3. La placchetta deve essere posta normalmente:

3.1 in posizione facilmente visibile dalla pubblica via;

3.2 nel limite pratico di passaggio tra area di circolazione e proprietà privata;

3.3 a destra (con spalle all'area di circolazione) e in prossimità del montante della porta di ingresso nel caso di un edificio che si affacci sull'area di circolazione;

3.4 a destra di un arco di ingresso a corti;

3.5 sul pilastro destro del cancello pedonale o carraio;

3.6 ad un' altezza di circa 2 m rispetto al piano del terreno compatibilmente con le strutture si cui viene collocata; in ogni caso deve essere privilegiata la posizione facilmente visibile.

4. Inoltre, ai fini di un'adeguata conservazione nel tempo:

4.1 la placchetta dovrà essere fissata all'edificio, pilastro, frontale ecc.. usando materiali che ne garantiscono la permanenza nel tempo;

4.2 la manutenzione della placchetta è a carico dell'utente o delle persone fisiche o giuridiche che afferiscono al numero civico;

4.3 le placchette riportanti una numerazione errata od illeggibile devono essere sostituite;

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

6. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

7. La numerazione degli interni deve essere applicata a tutti gli accessi indiretti alle unità immobiliari inclusi fienili, stalle, ecc., a cura e spese del proprietario dell'unità immobiliare. L'assegnazione dei numeri interni avverrà dietro specifica richiesta dei proprietari o aventi titolo altrimenti il comune assegnerà solo il/i civico/i confinanti con lo spazio pubblico.

8. E' cura ed obbligo del proprietario dell'unità immobiliare il mantenimento della targhetta con la numerazione civica interna, che deve essere rimessa anche a seguito di lavori di ristrutturazione o rifacimento dell'immobile.

9. Il numero civico sarà indicato con uno o più numeri arabi comprensivi di eventuale lettera di altezza 7 cm di colore nero.

## **CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano**

### **Sezione 22. Inserimento ambientale delle costruzioni**

#### **Art. 83 - Decoro delle costruzioni**

**1.** Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche (si veda al proposito il Regolamento Energetico) e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

**2.** I progetti che modificano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici sono soggetti ad una valutazione paesaggistica applicando i criteri e gli indirizzi dettati dalla deliberazione regionale in materia (DGR n. VII/11045 dell' 8.11.2002) insieme alle linee guida sulle classi di sensibilità dei luoghi contenute nel Documento di Piano del PGT. Fanno eccezione ad eccezione i progetti negli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica, per i quali valgono le procedure dettate dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Nelle zone agricole la Commissione Edilizia Comunale valuterà l'effettiva esigenza edificatoria del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come, ove occorra, la Commissione Comunale del Paesaggio, per le zone ricadenti in vincolo o identificate dal PGT come ricadenti in zone di media e alta sensibilità, potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione dei nuovi fabbricati per migliorarne l'ambientazione nei luoghi di intervento; tali indicazioni potranno anche modificare la scelta del luogo prescelto dal richiedente per la realizzazione della nuova costruzione o la realizzazione di muri di contenimento, terrazzamenti, movimenti di terra, sterri e riporti e la realizzazione di nuove strade o la sistemazione e adeguamento di quelle esistenti.

**3.** Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

**4.** E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

**5.** Con provvedimento motivato, può essere imposta dal comune ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.

**6.** Il progetto edilizio va corredato:

6.1 del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate

6.2 del progetto di sistemazione delle superfici filtranti

6.3 degli impianti tecnologici sotterranei ed esterni

6.4 del progetto di sistemazione dell'arredo e dell'illuminazione

6.5 del dettaglio grafico con precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

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

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

**9.** Il provvedimento, oltre alle sanzioni previste, deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

**10.** Le tende da sole devono essere conformi per forma, materiali e colore per l'intera unità edilizia. Le tende esterne al piano terra al servizio delle vetrine degli esercizi commerciali sono soggette alle seguenti regole; l'aggetto massimo consentito è di 40 cm inferiore alla larghezza del marciapiedi su cui insistono, i lembi

inferiori devono avere altezza minima di m 2,20 dal suolo e lateralmente non possono sporgere oltre 20 cm dal filo della vetrina. Non è consentita la posa di tende sporgenti oltre 20 cm dal filo della facciata (in posizione aperta) su strade aperte al traffico e prive di marciapiedi. Le tende a servizio delle destinazioni non commerciali, se affacciate verso lo spazio pubblico, non possono sporgere oltre 20 cm dal filo della facciata (in posizione aperta).

#### Art. 84 - Allineamenti ed arretramenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore o minore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti e coordinamento tra le varie costruzioni.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni previste a salvaguardia del tessuto edilizio storico.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.
5. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
6. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
7. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.
8. Gli spazi interni tra gli edifici devono avere conformazione e dimensioni tali da consentire oltre che un soddisfacente inserimento edilizio, i requisiti illuminotecnici e di purezza dell'aria.

#### Art. 85 - Prospetti su spazi pubblici

1. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
3. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
5. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza di utenti e di terzi.
6. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore alle minime previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

7. I balconi dovranno essere di norma realizzati con porzioni aperte al fine di consentire un efficace utilizzo anche da parte di persone su sedia a ruote, salvo che in casi particolari dettati dalla progettazione architettonica dei fronti ove potranno essere consentiti differenti dispositivi.
8. Tutte le nuove aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
9. Le finestre dei piani terreni e rialzati non possono essere munite di serramenti con aperture ad anta su spazio pubblico.
10. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza conforme alle previsioni del Regolamento Locale d'Igiene.
11. Per tutti i terrazzi è prescritta adeguata impermeabilizzazione; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
12. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

#### Art. 86 - Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito, tranne nei casi in cui lungo i suddetti fronti sia disciplinato il divieto di sosta degli automezzi, o che tali sosta o transito degli automezzi siano impossibilitati dalle caratteristiche fisiche dei luoghi.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
5. Balconi e pensiline di nuova realizzazione o in sostituzione degli esistenti non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m 1,20, e devono comunque essere arretrati dal filo esterno del marciapiede m 0,50, ove non siano posti ad un'altezza superiore a m 4,50 dalla quota del marciapiede o del piano stradale.

#### Art. 87 - Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi in conformità a quanto previsto dallo strumento urbanistico e nella pianificazione di dettaglio, in accordo comunque con l'amministrazione comunale.
3. Il portico o la galleria devono assicurare altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli delle strutture contigue esistenti
4. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
5. I porticati aperti al pubblico transito, pur se realizzati su area privata, devono prevedere il convogliamento e smaltimento delle acque piovane in fognatura.

#### Art. 88 - Salubrità dei terreni edificabili



1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. L'avvenuto risanamento (bonifica) deve essere certificato dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale e comunque dei pareri tecnici da parte degli Enti competenti in materia ambientale (Provincia, ARPA, ASL) rilasciati anche in conferenza dei servizi, secondo le procedure e le modalità previste dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
2. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
3. Nelle aree in cui si è dismessa un'attività produttiva, prima di riutilizzare il terreno a scopo edificatorio è necessario effettuare le indagini prescritte dal vigente regolamento locale d'igiene e dalle vigenti disposizioni normative affinché si escludano condizioni di inquinamento dell'area o situazioni tali da rendere pregiudizievole l'utilizzo dell'area. Si veda a tal fine anche l'art. 8 delle Disposizioni Comuni del vigente PGT.
4. Le aree oggetto di inquinamento del suolo e del sottosuolo devono essere bonificate a norma di legge.

#### Art. 89 - Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento, le ante di chiusura o altro sistema di chiusura, i serramenti e qualsiasi altro elemento esterno devono presentare un insieme armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico, ovvero elemento caratteristico della tradizione locale, vanno conservate allo stato originario naturale salvo i necessari interventi manutentivi, che dovranno prevedere l'impiego di materiali adeguati; gli interventi dovranno essere realizzati in conformità al Manuale del Restauro allegato al presente Regolamento.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Nel caso di proprietà frazionata gli interventi successivi al primo dovranno adeguarsi totalmente alle caratteristiche di finitura, materiali e colori esistenti ovvero perfettamente armonizzarsi a quanto già realizzato.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso o differente da quanto concordato con l'Ufficio Tecnico, con provvedimento motivato da parte del competente organo comunale, può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione non superiore a 90 giorni, ferma restando l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42; nel caso il soggetto titolare non osservi la diffida emessa, alla sanzione dovuta si somma un'ulteriore cifra che non potrà essere inferiore a due volte la somma eventualmente spesa o impegnata dalla Amministrazione comunale per la rimessa in pristino.
6. Nelle diverse zone del territorio comunale, ivi comprese le zone soggette a vincolo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti ovvero adeguati alla tutela del tipo di vincolo imposto sull'immobile. In detto ultimo caso è fatta salva la preventiva autorizzazione all'esecuzione rilasciata dall'ente competente.
7. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda adottare un documento specifico in merito al "Piano del Colore" gli interventi di cui al presente articolo saranno soggetti alle relative prescrizioni ivi contenute.

#### Sezione 23. Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

##### Art. 90 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene. Tale impegno deve essere esteso anche ai fabbricati in costruzione.

2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisoriale, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune provvedendo anche in fase successiva alla regolarizzazione dell'istanza edilizia secondo quanto prescritto dalla vigente normativa. In fase preliminare alla demolizione dovrà essere inoltrata comunicazione all'ufficio tecnico il quale potrà prevedere una visita di personale tecnico.
5. Con provvedimento motivato, in caso di ravvisata necessità, si procederà agli interventi utili al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

## **CAPO IV - Requisiti delle costruzioni**

### **Sezione 24. Requisiti di comfort ambientale**

#### **Art. 91 - Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
5. Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon. Il riferimento per tali criteri è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i. La coerenza e la conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

#### **Art. 92 - Ventilazione naturale**

1. Le soluzioni progettuali dovranno essere conformi alle indicazioni del Regolamento Locale d'Igiene dell'ASL di Bergamo.

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

#### Art. 93 - Ventilazione attivata

1. Le soluzioni progettuali dovranno essere conformi alle indicazioni del Regolamento Locale d'Igiene dell'ASL di Bergamo.
2. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica (i sistemi di ventilazione meccanica dovranno essere conformi alla norma tecnica di riferimento UNI 10339 e s.m.i.) ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
  - 2.1 locali destinati ad uffici;
  - 2.2 locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - 2.3 locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
3. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

#### Art. 94 - Illuminazione naturale

1. Le soluzioni progettuali dovranno essere conformi alle indicazioni del Regolamento Locale d'Igiene dell'ASL di Bergamo.
2. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
3. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
4. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
5. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sala da bagno principale, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
6. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, oppure bagni di camere ad uso alberghiero, bagni di uffici o negozi, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavan-

derie ecc.; per i bar e ristoranti è possibile derogare alle indicazioni del presente comma solo previa dimostrazione dell'impossibilità di ottemperare.

7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo; la superficie aeroilluminante dovrà garantire anche la visione dall'esterno.

8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.

9. Superfici finestrate diverse da quelle verticali sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, in conformità al Regolamento Locale d'Igiene dell'ASL di Bergamo.

10. Per l'illuminazione naturale dei locali (compresi quelli di abitazione) potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

#### Art. 95 - Comfort igrotermico

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

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

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

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

#### Art. 96 - Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue, in conformità al Piano di Zonizzazione acustica vigente.

2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore, in conformità alle vigenti disposizioni, devono essere verificati per quanto concerne:

2.1 rumorosità proveniente da ambiente esterno;

2.2 rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;

2.3 rumori da calpestio;

2.4 rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;

2.5 rumorosità provocata da attività contigue;

### Sezione 25. Requisiti spaziali

#### Art. 97 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

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

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

2.1 spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;

- 2.2 spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
- 2.3 spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, cantine, ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. L'altezza netta degli spazi di abitazione (ivi compresi sale da gioco, studi e sale da lettura) non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti dal RLI dell'ASL della Provincia di Bergamo.
6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli; per i box auto può essere ridotta a m 2,00 come previsto dal D.M. 1/2/1986.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80 (1,50 nel caso di sottotetti).
8. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.
9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 (con un minimo di 38 mc) se per due persone.
10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 (con un minimo di 38 mc) quando confinata.
11. Le stanze da letto, il soggiorno, la cucina e il primo bagno devono essere provvisti di finestra apribile; sono possibili deroghe per il centro storico che saranno valutate dopo la presentazione di apposita istanza e se verrà dimostrata l'impossibilità tecnica di ottemperare al presente comma dovuta anche a eventuali vincoli storico - artistici e paesaggistici.
12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 30,00 se per una persona, aumentando di 10 mq per ogni persona aggiuntiva.
13. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici ad eccezione del primo bagno di simpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione naturale.
14. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
15. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano escluso, qualora necessari, l' antibagno di almeno 1 mq.
16. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente. I pavimenti delle stanze da bagno dovranno essere realizzati anche con materiale antiscivolo certificato".
17. Ai fini della prevenzione degli incidenti domestici le scale dovranno avere, oltre ai requisiti di sicurezza previsti dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo, anche i gradini con materiale antiscivolo.
18. I locali prospicienti la pubblica via o porticati aperti all'uso pubblico possono essere utilizzati esclusivamente per spazi accessori o di servizio, come definiti al precedente comma 2, per i quali non è prevista presenza permanente di persone.

#### Art. 98 - Cortili, cavedi, patii

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

2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi.
3. Nei casi di formazione di cortili, anche comuni a più proprietà, questi debbono avere la superficie di almeno un quarto della superficie delle pareti che li delimitano e il lato minore non inferiore ad un terzo del lato maggiore; il Sindaco può consentire deroghe a tale disposizione entro il centro storico.
4. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
5. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
6. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

#### Art. 99 - Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 12/2005, questi possono essere considerati locali di abitazione purchè sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,40. Tale altezza va calcolata come rapporto tra il volume della parte di sottotetto con un'altezza superiore a m 1,50 e la superficie relativa a tale volume.
3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono rispettare i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.
4. Nel caso l'intervento di sopralzo per il recupero del sottotetto, che si configuri come nuova costruzione, non preveda il rispetto dalla distanza di 10 metri da pareti finestrate poste nelle vicinanze o interferisca con quanto previsto dal nuovo regolamento energetico del comune non sarà emesso titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e la D.I.A eventualmente depositata sarà considerata improcedibile e respinta.

#### Art. 100 - Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto alla quota del punto più basso del perimetro di spiccatto del fabbricato sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le definizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente.
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

#### Art. 101 - Box ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
3. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con SU superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria ai fini del conseguimento del titolo abilitativo, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

### Sezione 26. Requisiti funzionali

#### Art. 102 - Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

- 1.1 riscaldamento;
- 1.2 distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- 1.3 raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.
- 1.4 quant'altro previsto dal Regolamento Energetico comunale

#### Art. 103 - Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati, tutti gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche e a favorire l'accessibilità e l'agibilità dei luoghi da parte delle persone fisicamente impedite.

2. A tal fine tutti gli interventi dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, in particolare la legge 9 gennaio 1989, n. 13 e il D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e la LR n. 13 del 1989.

3. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art.1 comma 4 della Legge 13/89.

4. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

#### Art. 104 - Definizione opere di urbanizzazione

1. Ai fini dell'attuazione del presente Regolamento, sono definite opere di urbanizzazione primaria per zone residenziali e per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale quelle specificate dall' art. 4 della legge 29.9.1964 n° 847 e successive modificazioni e precisamente:

- 1.1 strade residenziali
- 1.2 spazi di sosta o per parcheggio
- 1.3 fognature
- 1.4 rete idrica.
- 1.5 rete di distribuzione dell' energia elettrica e del gas
- 1.6 illuminazione pubblica di strade residenziali e di zone verdi
- 1.7 spazi di verde attrezzato.

2. Per opere di urbanizzazione secondaria per zone residenziali e per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale si intendono:

- 2.1 strade residenziali che rivestono importanza superiore a quelle di quartiere.
- 2.2 collettori principali di fognatura.
- 2.3 attrezzature per l'istruzione secondaria
- 2.4 parcheggi a livello di frazione, anche se esterni alla zona residenziale
- 2.5 spazi a verde pubblico, attrezzati e non, a servizio urbano, anche se esterni agli insediamenti residenziali
- 2.6 illuminazione pubblica per le aree suddette.

3. Oltre alle seguenti opere di urbanizzazione secondaria definite dall'art. 4 della legge 29/9/1964 n° 847 e successive modificazioni :

- 3.1 asili nido e scuole materne
- 3.2 scuole dell'obbligo
- 3.3 mercati di quartiere
- 3.4 delegazioni comunali
- 3.5 chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- 3.6 centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- 3.7 aree verdi di quartiere.
- 4. Per opere di urbanizzazione primaria e servizio delle zone industriali si intendono:
  - 4.1 strade di servizio perimetrali ed interne alla zona (strade di lottizzazione)
  - 4.2 spazi di sosta o parcheggio interni alla zona o ad essa contigui
  - 4.3 rete per la fognatura della zona
  - 4.4 rete idrica.
  - 4.5 rete di distribuzione dell'energia elettrica e del Gas
  - 4.6 illuminazione pubblica della zona
  - 4.7 spazi verde
- 5. Per opere di urbanizzazione secondaria a servizio delle zone industriali si intendono:
  - 5.1 strade di allacciamento alla zona
  - 5.2 spazi di sosta e parcheggio integrativi , esterni alla zona
  - 5.3 collettori principali per la fognatura ed impianti di depurazione per le acque di scarico
  - 5.4 cabine di trasformazione elettrica
  - 5.5 attrezzature pubbliche di servizio della zona
- 6. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi all'acquisizione delle aree e dell'esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni dell' amministrazione comunale e nel rispetto degli art 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n 1444.
- 7. A norma degli artt. 8 e 10 della legge 6 agosto 1967 n° 765, l'autorizzazione alle lottizzazioni ed il rilascio dei permessi di costruire per singoli edifici, anche non residenziali, non compresi in piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sono subordinati al pagamento, da parte del titolare dell'autorizzazione o del permesso di costruire, di una somma corrispondente a tutti gli oneri di urbanizzazione che competono agli immobili interessati, secondo apposita regolamentazione deliberata dall' amministrazione comunale.
- 8. A giudizio dell'Amministrazione Comunale ed in alternativa dei pagamenti suddetti, potrà essere richiesta cessione gratuita delle aree in parte e la esecuzione diretta a cura dei privati di tutto o di parte delle opere di urbanizzazione.

Art. 105 - Prevenzione delle cadute dall'alto

1. Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura. Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI, il Regolamento d'Igiene, le eventuali direttive e linee d'indirizzo dell'ASL e/o della Regione.

## **CAPO V - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### Sezione 27. Disciplina delle opere

Art. 106 - Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.



2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 30 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

4. Se entro i 30 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del titolo abilitativo può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il titolare del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto ed informare tempestivamente l'ufficio tecnico comunale per l'esecuzione di sopralluogo congiunto in occasione del quale si redigerà verbale in 2 copie firmato dalle parti.

#### Art. 107 - Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di titolo abilitativo l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.

2. A seguito di presentazione di Denuncia di Inizio Attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.

3. La comunicazione di inizio lavori dovrà essere depositata il giorno effettivo del loro inizio.

4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

#### Art. 108 - Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.lgs 81 del 2008 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

1.1 nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del titolare di esso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori; in mancanza verrà emessa sanzione dal comune, calcolata sulla base dell'art. 42 del presente Regolamento.

1.2 nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;

1.3 i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;

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

1.5 è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;

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

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

#### Art. 109 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Dovranno in ogni modo essere rispettate le indicazioni del vigente Regolamento per l'occupazione del suolo pubblico.
2. Il possessore di titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
3. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
5. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
6. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
7. Quando sia 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, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
8. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
9. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
10. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

#### Art. 110 - Demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette titolo abilitativo.
4. Il rilascio del titolo abilitativo per le demolizioni è subordinato:
  - 4.1 alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - 4.2 all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - 4.3 all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - 4.4 all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - 4.5 all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

6. La richiesta di demolizione dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica; l'inottemperanza comporterà l'applicazione delle sanzioni cui all'art. 42 del presente Regolamento. Qualora i materiali da demolizione contengano amianto dovrà essere presentato piano di rimozione all'ASL ai sensi dell'art. 256 – Lavori di demolizione o rimozione dell'amianto (modificato dall'art. 118 del D.lgs. 106/09) D.Lgs 81/2008 e s.m.i.

7. Il titolo abilitativo di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinato all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

#### Art. 111 - Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni 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 Comunale nonché alla ARPA i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

2. Per ogni scavo il titolare dell'intervento è soggetto agli adempimenti previsti dal DPR 120/2017.

3. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

4. Prima della fine dei lavori si dovranno depositare formulari che certifichino l'effettivo deposito in discarica autorizzata dei materiali provenienti dalle demolizioni. Nel caso la discarica non fosse quella indicata al momento dell'inizio delle opere si dovrà dare tempestivamente notizia a mezzo apposita comunicazione all'ufficio tecnico competente, il mancato rispetto del presente articolo sarà considerato come passibile di sanzioni ai sensi delle norme vigenti.

5. Anche in caso di intervento mediante C.I.L. sono necessarie le comunicazioni di cui al comma 1 e al comma 4 del presente articolo. La mancata consegna comporterà l'applicazione della sanzione prevista dall'articolo n. 42 nella misura minima da esso indicata.

#### Art. 112 - Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico (artt. 90 e segg. del D.lgs 42/2004) devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

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

#### Art. 113 - Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il Certificato di agibilità. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui ai precedenti articoli di questo Regolamento.

3. Nel caso di cui al comma precedente la comunicazione di fine lavori può essere depositata solamente dopo l'ottenimento del collaudo tecnico/amministrativo delle opere.

4. Per tutte le istanze, comunicazioni o pratiche depositate si deve consegnare obbligatoriamente la dichiarazione di fine dei lavori; la mancata consegna comporterà l'applicazione della sanzione prevista dall'articolo n. 42 nella misura minima ivi indicata.

## **TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO II - Regolamento edilizio**

#### Sezione 28. Validità del Regolamento Edilizio e rapporti con gli strumenti di pianificazione

##### Art. 114 - Rapporti tra Regolamento Edilizio e gli strumenti di pianificazione

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti agli strumenti di pianificazione e viceversa.

##### Art. 115 - Rapporto tra Regolamento Edilizio e Regolamento Locale d'Igiene

1. Le prescrizioni stabilite dal presente Regolamento e dal Titolo III vigente del Regolamento Locale d'Igiene sono da intendersi se e in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia (risparmio energetico, qualità dei materiali, misure tecniche per le costruzioni, ecc.).

##### Art. 116 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento entra in vigore, a seguito della approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/05 e s.m.i.

2. Il presente Regolamento Edilizio sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio comunale.

<u>TITOLO I -</u>	<u>NORME PROCEDURALI</u>	<u>2</u>
CAPO I -	L'iniziativa	2
Sezione 1.	Titoli abilitativi e soggetti	2
Art. 1 -	Titoli abilitativi dell'attività edilizia	2
Art. 2 -	Attività edilizia libera	2
Art. 3 -	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività, procedura abilitativa semplificata	2
Art. 4 -	Piani attuativi	3
Art. 5 -	Certificati di agibilità	3
Sezione 2.	Contenuti dell'istanza	3
Art. 6 -	Domanda di permesso di costruire	3
Art. 7 -	Domanda di voltura	4
Art. 8 -	Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività e della procedura abilitativa semplificata <sup>4</sup>	
Art. 9 -	Cambio di destinazione d'uso	6
Art. 10 -	Proposte di piani attuativi di iniziativa privata	6
Art. 11 -	Richiesta di certificati di agibilità	8
Sezione 3.	Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	8
Art. 12 -	Permesso di costruire	8
Art. 13 -	Denuncia di inizio attività	10
Art. 14 -	Piani attuativi di iniziativa privata	10
Art. 15 -	Certificati di agibilità	10
Sezione 4.	Autocertificazione ed asseverazione	11
Art. 16 -	Autocertificazione	11
Art. 17 -	Asseverazione	11
CAPO II -	Le fasi del procedimento amministrativo	11
Sezione 5.	Fase di avvio	11
Art. 18 -	Presentazione delle istanze	11
Art. 19 -	Struttura preposta allo Sportello unico per l'edilizia	12
Art. 20 -	Responsabilità del procedimento	12
Sezione 6.	Fase istruttoria	12
Art. 21 -	Denuncia di inizio attività	12
Art. 22 -	Acquisizione dei pareri di competenza di strutture ed organismi esterni	13
Art. 23 -	Esecuzione di opere urgenti	14

Art. 24 -	Permesso di costruire.....	14
Art. 25 -	Varianti in corso d'opera.....	14
Art. 26 -	Determinazioni delle variazioni essenziali di un progetto. ....	14
Art. 27 -	Piani attuativi.....	14
Sezione 7.	Fase decisionale .....	14
Art. 28 -	Permesso di costruire.....	14
Sezione 8.	Provvedimento finale.....	15
Art. 29 -	Permesso di costruire.....	15
Art. 30 -	Rilascio dell'autorizzazione di agibilità - dichiarazione di inagibilità.....	16
Art. 31 -	Libretto d'uso e manutenzione .....	16
Art. 32 -	Altri tipi di certificazioni/procedimenti.....	16
Sezione 9.	Efficacia degli atti .....	18
Art. 33 -	Comunicazione del provvedimento .....	18
Art. 34 -	Pubblicazione del provvedimento.....	18
Art. 35 -	Parere preventivo per progetti di complessità particolare.....	18
Sezione 10.	Autorizzazione paesaggistica .....	19
Art. 36 -	Soggetti.....	19
Art. 37 -	Modalità di presentazione della domanda .....	19
Art. 38 -	Documenti da allegare all'istanza.....	20
Art. 39 -	Fase istruttoria.....	20
Art. 40 -	Decisione .....	20
Art. 41 -	Provvedimento finale.....	20
CAPO III -	Vigilanza, repressione delle violazioni e sanzioni.....	20
Sezione 11.	Fonti normative.....	20
Art. 42 -	Sanzioni .....	20
Art. 43 -	Sanzioni paesaggistiche.....	20
<b>TITOLO II -</b>	<b>LA COMMISSIONE EDILIZIA E LA COMMISSIONE PAESAGGIO.....</b>	<b>22</b>
CAPO II -	Composizione e nomina.....	22
Sezione 12.	Composizione, nomina e durata.....	22
Art. 44 -	Composizione.....	22
Art. 45 -	Nomine e designazione – Durata e scadenza .....	22
Sezione 13.	Casi di incompatibilità e di decadenza, conflitto di interessi .....	22
Art. 46 -	Incompatibilità, decadenza, conflitto di interessi.....	22

CAPO III -	Le attribuzioni della Commissione Edilizia .....	23
Sezione 14.	Individuazione delle attribuzioni.....	23
Art. 47 -	Attribuzioni della Commissione .....	23
Art. 48 -	Pareri obbligatori e facoltativi - esclusione dal parere. ....	23
Art. 49 -	Modalità di valutazione della Commissione edilizia .....	24
CAPO IV -	Funzionamento della Commissione Edilizia .....	24
Sezione 15.	Modalità di convocazione .....	24
Art. 50 -	Convocazione.....	24
Art. 51 -	Ordine del giorno.....	24
Sezione 16.	Validità delle sedute e delle decisioni .....	24
Art. 52 -	Validità delle sedute .....	24
Art. 53 -	Verbale della Commissione Paesaggio .....	25
Art. 54 -	Pubblicità delle sedute .....	25
Art. 55 -	Verbalizzazione .....	25
Art. 56 -	Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali.....	25
CAPO V -	Composizione e nomina della Commissione Paesaggio .....	25
Sezione 17.	Formazione della Commissione Paesaggio .....	25
Art. 57 -	Composizione,nomina,durata,scadenza e incompatibilità .....	25
CAPO VI -	Individuazione delle competenze e funzionamento della Commissione Paesaggio .....	26
Sezione 18.	Competenze e funzioni.....	26
Art. 58 -	Attribuzioni .....	26
Art. 59 -	Funzionamento.....	26
Art. 60 -	Validità sedute e decisioni .....	26
<u>TITOLO III -</u>	<u>DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA.....</u>	<u>28</u>
CAPO II -	AMBIENTE URBANO.....	28
Sezione 19.	Spazi pubblici o ad uso pubblico .....	28
Art. 61 -	Disciplina del verde su aree pubbliche .....	28
Art. 62 -	Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	28
Art. 63 -	Insegne e mezzi pubblicitari .....	29
Art. 64 -	Chioschi, cabine telefoniche, edicole .....	29
Art. 65 -	Passaggi pedonali .....	29
Art. 66 -	Percorsi ciclabili.....	30
Art. 67 -	Spazi porticati.....	30

Art. 68 -	Occupazione degli spazi pubblici .....	30
Art. 69 -	Reti di servizi pubblici .....	30
Art. 70 -	Volumi tecnici ed impiantistici .....	30
Art. 71 -	Intercapedini e griglie di aerazione .....	31
Sezione 20.	Spazi privati .....	31
Art. 72 -	Accessi e passi carrabili .....	31
Art. 73 -	Strade private .....	32
Art. 74 -	Allacciamento alle reti fognarie .....	32
Art. 75 -	Allacciamento alle reti impiantistiche - Antenne e parabole .....	32
Art. 76 -	Recinzioni .....	33
Art. 77 -	Spazi inedificati .....	33
Art. 78 -	Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	34
Art. 79 -	Disciplina del verde su aree private .....	34
Sezione 21.	Toponomastica e numerazione civica .....	36
Art. 80 -	Toponomastica e segnaletica .....	36
Art. 81 -	Attribuzione della numerazione civica .....	36
Art. 82 -	Numeri civici .....	37
CAPO III -	Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano .....	38
Sezione 22.	Inserimento ambientale delle costruzioni .....	38
Art. 83 -	Decoro delle costruzioni .....	38
Art. 84 -	Allineamenti ed arretramenti .....	39
Art. 85 -	Prospetti su spazi pubblici .....	39
Art. 86 -	Sporgenze e aggetti .....	40
Art. 87 -	Portici e gallerie .....	40
Art. 88 -	Salubrità dei terreni edificabili .....	40
Art. 89 -	Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura .....	41
Sezione 23.	Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni .....	41
Art. 90 -	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	41
CAPO IV -	Requisiti delle costruzioni .....	42
Sezione 24.	Requisiti di comfort ambientale .....	42
Art. 91 -	Qualità dell'aria in spazi confinati .....	42
Art. 92 -	Ventilazione naturale .....	42
Art. 93 -	Ventilazione attivata .....	43



Art. 94 -	Illuminazione naturale .....	43
Art. 95 -	Comfort igrotermico .....	44
Art. 96 -	Comfort acustico .....	44
Sezione 25.	Requisiti spaziali.....	44
Art. 97 -	Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari .....	44
Art. 98 -	Cortili, cavedi, patii .....	45
Art. 99 -	Locali sottotetto .....	46
Art. 100 -	Spazi di cantinato e sotterraneo .....	46
Art. 101 -	Box ed autorimesse.....	46
Sezione 26.	Requisiti funzionali .....	46
Art. 102 -	Dotazione di servizi .....	46
Art. 103 -	Eliminazione delle barriere architettoniche .....	47
Art. 104 -	Definizione opere di urbanizzazione.....	47
Art. 105 -	Prevenzione delle cadute dall'alto .....	48
CAPO V -	REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	48
Sezione 27.	Disciplina delle opere .....	48
Art. 106 -	Richiesta e consegna dei punti fissi .....	48
Art. 107 -	Inizio dei lavori.....	49
Art. 108 -	Disciplina del cantiere .....	49
Art. 109 -	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie.....	50
Art. 110 -	Demolizioni.....	50
Art. 111 -	Conferimento dei materiali di risulta .....	51
Art. 112 -	Rinvenimenti.....	51
Art. 113 -	Ultimazione dei lavori .....	51
<b>TITOLO IV -</b>	<b><u>NORME FINALI E TRANSITORIE</u></b> .....	<b>52</b>
CAPO II -	Regolamento edilizio .....	52
Sezione 28.	Validità del Regolamento Edilizio e rapporti con gli strumenti di pianificazione .....	52
Art. 114 -	Rapporti tra Regolamento Edilizio e gli strumenti di pianificazione .....	52
Art. 115 -	Rapporto tra Regolamento Edilizio e Regolamento Locale d'Igiene .....	52
Art. 116 -	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....	52

**Allegati:**

- Regolamento per l'installazione di strutture provvisorie estive ed invernali "dehors" ad uso ristoro;
- Regolamento per l'efficienza energetica degli edifici.
- Manuale del Restauro

# Comune di Lovere

## Assessorato Urbanistica

---

---

### Regolamento per l'installazione di strutture provvisorie estive ed invernali "dehors" ad uso ristoro ( allegato del regolamento edilizio comunale )

---

---

#### **Art. 1 - Definizione**

- a) Si definiscono dehors, ai fini del presente regolamento, le strutture temporanee, sia a carattere estivo che invernale, facilmente removibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze e che non comportino modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano, siano esse in aree all'aperto di suolo pubblico o privato ad uso pubblico visibile o non dalla pubblica via.
- b) Rientrano in tale definizione tutti gli elementi di arredo compresi sedie, tavolini e altri elementi di delimitazione perimetrale.
- c) La messa in opera di dehors può essere richiesta unicamente dai titolari di esercizi pubblici destinati alla somministrazione di alimenti e bevande quali bar, trattorie, ristoranti, pub e affini.
- d) La realizzazione dei dehors è assoggettata ad autorizzazione amministrativa e tecnica. Ogni pratica andrà inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà all'istruttoria in merito, ottenendo parere del Comando di Polizia Municipale che si occuperà della determinazione e riscossione della tassa di occupazione suolo pubblico indicando anche eventuale importo del deposito cauzionale se ritenuto necessario da parte del servizio tecnico e previo pagamento della relativa tassa di occupazione suolo pubblico.
- e) L'Ufficio Tecnico provvederà a comunicare l'esito dell'istruttoria al richiedente ed all'ottenimento di eventuali atti di autorizzazione di Enti superiori per esempio autorizzazione paesaggistica dietro specifica istanze dell'interessato

#### **Art. 2 - Durata e autorizzazioni**

Le strutture temporanee sono sottoposte a concessione quinquennale e soggette ad autorizzazione paesaggistica( nel caso l'immobile ricada in ambiente vincolato ai sensi del D.lgs 42/2004 e comunque soggette a valutazione impatto paesistico ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045). Fanno eccezione quelle costituite solo da tavolini, sedie, elementi di illuminazione che dovranno rispettare i dettami contenuti nel piano dell'illuminazione comunale, e corpi riscaldanti posati al suolo senza alcun elemento di copertura.

- a)** La concessione riguarda le strutture temporanee nella loro completezza, così come definite ai punti a) e b) dell' art. 1. La concessione può essere richiesta esclusivamente per strutture invernali dal 1° Ottobre al 31 Marzo e per strutture estive dal 1° Aprile al 30 Settembre.
- b)** Le strutture di carattere invernale di cui all'Art.8 sono consentite su tutto il territorio comunale .
- c)** Vengono equiparate alle strutture di carattere invernale le chiusure temporanee di logge e porticati ricadenti all'interno di edifici di proprietà privata. Sono esclusi da questo comma porticati privati ad uso pubblico.
- d)** Dovranno essere salvaguardate la non interferenza con pubblici servizi, la viabilità e i percorsi pedonali.
- e)** Per ottenere la concessione occorre presentare la seguente documentazione :
- e1)** Relazione tecnico costruttiva della struttura fornita da tecnico abilitato o in alternativa da parte di ditta costruttrice.
- e2)** Documentazione illustrativa dei modelli di tavoli e sedie o altri arredi proposti con indicazione delle dimensioni, dei materiali e dei colori. La relazione dovrà indicare la superficie dell'esercizio pubblico a servizio del quale si richiede la concessione; dovrà dimostrare il rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche o specificare i comprovati impedimenti tecnici che non lo consentono.
- e3)** Rilievo del/dei fronte/fronti dell'edificio o degli edifici interessati almeno in scala 1:100
- e4)** pianta in scala 1:50 sulla quale andranno indicate :
- Lo sviluppo rispetto al fronte o ai fronti interessati
  - La collocazione del dehors e delle rispettive strutture rispetto all'affaccio su strada dell'esercizio pubblico
  - La sezione della strada o piazza in cui la struttura andrebbe inserita, con l'indicazione degli eventuali marciapiedi
  - Le dimensioni della struttura proposta
  - La distanza rispetto al fronte dell'edificio retrostante, nonché quella da eventuali proprietà private confinanti, che dovrà rispettare il dettato dell'art. 873 del C.C.
  - La larghezza dei passaggi pedonali
- e5)** Prospetti e sezioni d'insieme in scala 1:50 della struttura indicanti le sue caratteristiche tecniche e dimensionali e il suo rapporto con la facciata dell'edificio interessato in scala 1:100.
- e6)** Documentazione fotografica del fronte completo dell'edificio retrostante il dehors e fotomontaggio d'insieme
- e7)** autocertificazione attestante il possesso dei requisiti igienico-sanitari
- f)** Qualora vengano apportate modifiche solo agli arredi interni alla struttura non andrà presentata la documentazione di cui al punto precedente, ma solo quanto relativo al punto e2)

- g) Allo scadere della concessione, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata. Ferme restando le norme relative all'occupazione di suolo pubblico, ove il caso, il ripristino o la risistemazione devono essere garantiti mediante polizza fidejussoria o mediante il versamento di una cauzione.
- h) Relazione previsionale di impatto acustico in relazione all'art n.8 della legge 447/1995 e alla zonizzazione acustica comunale vigente sia per il periodo estivo che per il periodo invernale che metta in evidenza l'eventuale impatto sul clima acustico sia in periodo estivo che invernale .

### **Art. 3 – Posizionamento**

- a) Il posizionamento delle strutture temporanee, se non realizzato in aree cortilizie private, deve essere frontistante l'affaccio su strada dell'unità immobiliare del richiedente e preferibilmente a una distanza non superiore ai 5 metri, fatti salvi autorizzazione esistente già in atto al momento dell'approvazione del seguente regolamento. Nel caso particolare di piazze o di impossibilità legata a passaggi pedonali o veicolari, è ammissibile un posizionamento diverso da concordare con l'Amministrazione Comunale sentita la giunta comunale e nel rispetto di diritti di terzi.
- b) Il posizionamento deve consentire la continuità del passaggio pedonale lungo il fronte degli edifici per una distanza di almeno 1,5 mt.
- c) In occasione di chiusura prolungata, oltre i sette giorni, tavolini e sedie devono essere ritirati e custoditi in luogo privato.

### **Art. 4 – Morfologia e struttura**

- a) Le strutture temporanee per dehors nel loro insieme devono presentare caratteristiche di minimo impatto nell'inserimento contestuale
- b) Sono autorizzate paramenti e chiusure verticali solamente per strutture temporanee relative al periodo invernale dal 1° ottobre al 31 marzo.
- c) Le scritte o i loghi di identificazione dell'esercizio commerciale devono essere inseriti negli eventuali paramenti di bordo o negli arredi. Non è ammesso l'inserimento di elementi pubblicitari. Non è ammesso l'utilizzo di insegne pubblicitarie luminose.
- d) Sono ammesse pedane atte a rendere praticabile la superficie della struttura temporanea in situazioni di pavimentazione sconnessa o pendente o in presenza di caditoie di acqua piovana.
- e) I dehors devono essere completamente asportabili. In particolare la struttura deve avere minima struttura nei montanti verticali, compatibilmente con le necessarie prestazioni di resistenza al vento e ai carichi accidentali. E' ammessa la realizzazione di strutture:
  - e1) ancorate direttamente al suolo ove la pavimentazione non sia di tipo lapideo o con l'obbligo del ripristino totale del sedime a concessione terminata;
  - e2) ancorate ad elementi pesanti asportabili, purchè coerentemente inseriti nel complesso della struttura;

- e3) direttamente connesse a pedane zavorrate e di minima altezza
- e4) ancorate agli edifici

#### **Art. 5 – Materiali e impianti**

- a) I materiali delle strutture temporanee devono essere durevoli e pulibili con facilità, sostituibili per elementi in modo da permettere una manutenzione in opera.
- b) Per le chiusure verticali invernali sono esclusi, all'interno del centro storico, l'utilizzo di tende ed elementi in plexiglass; tale utilizzo è invece ammesso nella rimanente parte del centro edificato.
- c) Impianti elettrici e apparecchi per riscaldamento o raffrescamento/climatizzazione devono rispettare le norme di sicurezza per i locali pubblici in materia di progettazione e avere certificato di conformità e rispettare i limiti di emissione acustica vigente previsti dalle norme in vigore e dalla zonizzazione acustica comunale
- d) Non sono ammessi attraversamenti aerei di alcun genere dello spazio pubblico, né la posa di cavi sulla pavimentazione pubblica fatta eccezione per lo svolgimento temporaneo di manifestazioni o spettacoli e durante il periodo natalizio, Altrettanto vale per l'installazione di eventuali corpi riscaldanti e raffrescamento/climatizzazione che dovranno essere di dimensioni contenute e sempre collocati a terra che dovranno comunque rispettare i limiti di emissione acustica vigente

#### **Art. 6 – Parametri e indicazioni generali**

Le strutture temporanee devono rispettare i seguenti parametri ed essere costruite con le indicazioni a seguito riportate:

- a) Identificazione dell'ingombro = proiezione sul piano del componente più esterno compresi elementi mobili quali ombrelloni, fioriere, ecc.
- b) Lo sviluppo della struttura, nel senso parallelo all'edificio di pertinenza, non potrà essere superiore alla corrispondente dimensione massima del vano su strada del pubblico esercizio
- c) Sono consentite deroghe nel caso di pubblici esercizi aventi un fronte tale da non consentire l'installazione di dehors di dimensioni idonee, fatti salvi i consensi dei proprietari e/o titolari di attività laterali all'esercizio da servire e con una superficie massima di cui al punto f) del presente articolo.
- d) Nel caso di dehors posizionati in Ztl, va garantita la larghezza corsia per transito auto e mezzi di soccorso per un minimo di mt 3.5 al netto della proiezione di eventuali aggetti inferiori a mt. 3.5 e dei marciapiedi.

- e) Va garantita la continuità dei percorsi pedonali per un minimo di mt 1.5 misurati dal muro esterno del fabbricato prospiciente la pubblica via o lo spazio privato assoggettato a pubblico passaggio
- f) Superficie massima non superiore a mq. 120

#### **Art. 7 – Strutture temporanee a carattere estivo ( 1° aprile – 30 settembre )**

- a) Sezione massima dei montanti cmq. 150
- b) Nessun tamponamento verticale, salvo un lato in casi giustificati dall'esposizione al vento e in assenza di copertura per un'altezza massima di cm. 150. Nel centro storico Sono ammessi solo tamponamenti in vetro di sicurezza ed esclusi plexiglass e tende
- c) Copertura ammessa con tende, ombrelloni o materiali conformi agli edifici circostanti
- d) Sono ammesse pedane atte a rendere praticabile la superficie della struttura temporanea in situazioni di pavimentazione sconnessa o pendente o in presenza di caditoie di acqua piovana. In qualsiasi caso il bordo laterale non deve superare i 30 cm. di altezza.
- e) Colori e materiali omogenei e coerenti con il contesto e con l'edificio interessato
- f) Viene esclusa la posa di frigoriferi, contenitori vari e tabelloni pubblicitari ad esclusione di quanto previsto dall'art.4 punto c)

#### **Art. 8 – Strutture temporanee a carattere invernale ( 1° ottobre – 31 marzo )**

- a) Sezione massima dei montanti cmq. 150
- b) Pendenza delle falde o sistema tecnico con conformazione tale da non permettere ristagno di neve
- c) Sono ammesse coperture in tessuto tecnico o materiali conformi agli edifici circostanti.
- d) Sono ammessi, nel centro storico solo tamponamenti verticali in vetro ed esclusi plexiglass e tende; nella rimanente parte del centro edificato sono invece ammessi tali ultimi materiali. E' permessa una zoccolatura massima di 80 cm.
- e) Colori e materiali armonizzati con il contesto e con l'edificio interessato
- f) L'installazione di eventuali corpi riscaldanti e raffrescamento/climatizzazione viene permessa solamente se separata dall'impianto principale dell'esercizio commerciale. Tutti questi elementi dovranno essere di dimensioni contenute e sempre collocati a terra.

#### **Art. 9 – Manutenzione e conservazione dei manufatti**

- a) I dehors devono essere mantenuti sempre in ordine ed in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza e di decoro. In caso contrario l'Amministrazione Comunale, previa verifica da

parte dell'Ufficio Tecnico e del Comando di Polizia Urbana, provvede a diffidare il concessionario al ripristino dei manufatti secondo le prescrizioni contenute nell'atto di concessione, ed in caso di inadempienza revocare la concessione e ordinare la rimozione del dehors, addebitando le spese all' esercente. L'eventuale sostituzione di elementi di arredo con altri uguali ai precedenti per forma, materiali e colori non richiede nuova autorizzazione.

#### **Art. 10 – Sospensione e revoca delle concessioni**

- a) Per esigenze contingibili ed urgenti l'Amministrazione Comunale può ordinare la rimozione delle strutture di cui al presente regolamento. Può altresì provvedere alla sospensione o alla revoca della concessione del suolo pubblico con preavviso di almeno 15 giorni per lavori da effettuarsi nelle aree interessate dalle strutture o su immobili posti nelle vicinanze, qualora la presenza del dehors precluda o renda disagiata l'attività connessa alla realizzazione dei lavori stessi. In tali casi l'Amministrazione Comunale non sarà in alcun modo tenuta a corrispondere indennizzi o risarcimenti.
- b) L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la rimozione delle strutture temporanee in occasione di manifestazioni o eventi autorizzati o patrocinati dalla stessa
- c) La mancata osservanza delle date previste dal presente regolamento per le strutture temporanee di carattere invernale ( 1° ottobre – 31 Marzo ) e il mancato smontaggio entro tre giorni lavorativi delle chiusure verticali comporta la revoca della concessione stessa. In tale caso l'Amministrazione Comunale provvederà ( nel caso non ottemperi il titolare della concessione o l' avente titolo) a far rimuovere la struttura addebitando le spese all' esercente, al titolare la concessione o all' avente titolo e nel caso ad addebitare la spesa per l'eventuale deposito della stessa presso strutture comunali o private convenzionate
- d) Il mancato pagamento del canone dovuto per occupazione suolo pubblico e degli altri tributi di legge è motivo di revoca IMMEDIATA della concessione
- e) La rimozione dei tamponamenti verticali delle strutture temporanee di carattere invernale potrà essere eseguita anche impacchettando tali elementi su se stessi sino ad occupare al massimo 1/8 ( un ottavo) della superficie lineare per ognuna delle facciate che costituiscono il dehors .

#### **Art. 11 – Sanzioni**

- a) Le infrazioni verranno sanzionate secondo le modalità previste dalle normative e leggi vigenti

## Sommario

Art. 1 - Definizione.....	1
Art. 2 - Durata e autorizzazioni.....	1
Art. 3 – Posizionamento .....	3
Art. 4 – Morfologia e struttura .....	3
Art. 5 – Materiali e impianti .....	4
Art. 6 – Parametri e indicazioni generali .....	4
Art. 7 – Strutture temporanee a carattere estivo ( 1° aprile – 30 settembre ) .....	5
Art. 8 – Strutture temporanee a carattere invernale ( 1° ottobre – 31 marzo ) .....	5
Art. 9 – Manutenzione e conservazione dei manufatti.....	5
Art. 10 – Sospensione e revoca delle concessioni.....	6
Art. 11 – Sanzioni.....	6



## **REGOLAMENTO PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI COMUNE DI LOVERE ( allegato del Regolamento Edilizio comunale )**

---

Il Comune di Lovere riconosce nella difesa dell'ambiente, nella riduzione di tutti gli sprechi energetici e nel contenimento delle emissioni climalteranti, nonché nella sostenibilità sociale ed ambientale della crescita economica, una necessità morale improcrastinabile nei confronti delle generazioni future.

Il Comune di Lovere intende promuovere la cultura della sostenibilità ed il miglioramento della qualità del costruito attraverso il presente "Regolamento per l'Efficienza Energetica degli Edifici".

Il suo scopo è di promuovere il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni locali climatiche esterne, del comfort abitativo e dei costi diretti ed indiretti della produzione edilizia.

### **A. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

#### **I – Impatto dell'edificio sul sito**

##### *I.1. Conservazione della vegetazione presente, anche durante le operazioni di cantiere.*

L'impronta al suolo e la disposizione sul sito degli edifici di nuova costruzione devono rispettare, ove possibile, la vegetazione di pregio esistente, e in particolare quella di alto fusto. L'abbattimento di essenze di alto fusto deve essere giustificata dal progettista e compensata tramite la piantumazione di un numero di essenze almeno pari a quelle eliminate. Le piante di alto fusto che sostituiscono esemplari esistenti devono possedere un diametro del fusto pari ad almeno 8 cm, misurata a 150 cm dal livello del suolo.

Durante le operazioni di cantiere, la vegetazione conservata in sito deve essere opportunamente protetta con mezzi idonei a tale scopo.

#### *1.2. Permeabilità delle aree scoperte.*

La superficie filtrante (permeabile all'acqua) deve essere pari o superiore al 30% della superficie fondiaria, con caratteristiche di continuità e compatibilmente con le caratteristiche dell'area. Essa deve essere sistemata a verde, o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale. Fatte salve le norme di settore più specifiche previste dagli strumenti urbanistici che prevedano norme più restrittive su specifiche parti del territorio comunale

#### *1.3. Orientamento dell'edificio.*

È vietata la nuova realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord. Si considerano tali le unità immobiliari in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### *1.4. Limitazione delle interferenze dei nuovi edifici rispetto a quelli esistenti: diritto al sole.*

Nel rispetto dei diritti edificatori e delle regolamentazioni vigenti, gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti volumetrici non devono limitare ad altri la possibilità di sfruttamento della radiazione solare (accesso al sole).

Questo principio vale sia per edifici distinti realizzati all'interno di una stessa proprietà, sia per edifici realizzati su lotti distinti di diversa proprietà; le nuove costruzioni e gli ampliamenti volumetrici, inoltre, devono garantire il mantenimento delle condizioni esistenti di accesso al sole anche agli edifici già presenti nei dintorni.

Nel caso di nuove costruzioni o sopralzi e ampliamenti in altezza di quelle esistenti la proiezione al suolo della sagoma dell'edificio in progetto non dovrà andare a interferire con i fabbricati limitrofi.

Eccezioni potranno essere consentite solamente sulla base di comprovati ostacoli progettuali derivanti da situazioni oggettive, quali l'orografia del terreno, le caratteristiche geometriche e morfologiche delle precedenti costruzioni al contorno e le distanze dai confini e tra i fabbricati.

*1.5. Schermatura e impermeabilizzazione delle aree destinate alla raccolta rifiuti.*

Qualora non siano previsti locali per la raccolta differenziata dei rifiuti all'interno dell'edificio, gli appositi contenitori devono essere opportunamente schermati alla vista.

Al fine di ridurre il rischio di inquinamento del terreno, la pavimentazione dell'area esterna destinata alla raccolta dei rifiuti deve essere opportunamente impermeabilizzata e dotata di sistema di raccolta delle acque con conferimento in fognatura.

## II – Risorse climatiche ed energetiche

### II.1. Efficienza energetica dell'involucro.

Tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti.

Il parametro indicatore dell'efficienza energetica degli edifici è il fabbisogno per climatizzazione invernale  $EP_H$ , che esprime il fabbisogno per riscaldamento invernale in kWh/m<sup>2</sup> per anno (per gli edifici di classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme) o in kWh/m<sup>3</sup> per anno (per tutti gli altri edifici) calcolato secondo il metodo indicato all'allegato E della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia e s.m.i. Di seguito sono definite le classi di efficienza energetica<sup>1</sup> per le costruzioni nuove e recuperate, come da allegato A della stessa.

#### **Edifici di classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme**

- classe G: fabbisogno per riscaldamento invernale superiore a 174 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe F: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 145 e 174 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe E: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 116 e 144 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe D: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 87 e 115 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe C: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 58 e 86 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe B: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 29 e 57 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe A: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 15 e 28 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe A+: fabbisogno per riscaldamento invernale inferiore a 15 kWh/m<sup>2</sup> per anno.

#### **Tutti gli altri edifici**

- classe G: fabbisogno per riscaldamento invernale superiore a 64 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe F: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 54 e 64 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe E: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 53 e 43 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe D: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 42 e 27 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe C: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 26 e 11 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe B: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 10 e 6 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe A: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 5 e 3 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe A+: fabbisogno per riscaldamento invernale inferiore a 3 kWh/m<sup>3</sup> per anno.

Sono esclusi dalla regolamentazione:

- i depositi e gli edifici agricoli non residenziali;

---

<sup>1</sup> Rif. D.P.R. 412/93 e s.m.i.

- gli edifici e i monumenti tutelati come patrimonio architettonico e/o artistico e/o storico (immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), solo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni comporterebbe un'alterazione inaccettabile ai fini della medesima tutela;
- edifici indipendenti con superficie lorda di pavimento inferiore a 50 m<sup>2</sup>.

Sul territorio comunale sono vietate nuove costruzioni con indice termico superiore a 86 kWh/m<sup>2</sup> per anno o a 26 kWh/m<sup>3</sup> per anno (classe C di efficienza energetica), a seconda della destinazione d'uso dell'edificio.

Per gli edifici ad uso produttivo, valgono le indicazioni riportate all'art. 3.2 della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia e s.m.i., fatta eccezione per i casi in cui la temperatura interna sia mantenuta, per mezzo di un impianto, per esigenze di comfort, salute e sicurezza dei lavoratori. In tali casi, si applica integralmente il contenuto del presente Regolamento.

La prescrizione si applica all'intero edificio nei seguenti casi:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'immobile;
- ristrutturazione, risanamento statico conservativo e manutenzione straordinaria che coinvolgano i principali elementi disperdenti dell'involucro edilizio contemporaneamente, e per una superficie superiore al 25% del totale dell'involucro stesso. Gli elementi di involucro interessati sono le murature perimetrali, i serramenti, la copertura e i solai su spazi aperti;
- ampliamenti in cui la parte di nuova costruzione a temperatura controllata abbia s.l.p. maggiore del 20% della s.l.p. dell'edificio esistente.

Qualora l'intervento consista in un ampliamento con s.l.p. della parte a temperatura controllata uguale o inferiore al 20% della s.l.p. dell'edificio originario, la prescrizione si applica alla sola nuova costruzione, fermo restando quanto stabilito di seguito relativamente a interventi parziali sugli edifici esistenti.

Nel caso di recupero di sottotetti con sopralzo delle pareti perimetrali e rifacimento del tetto, l'indice termico deve essere rispettato per l'intero piano recuperato.

Nel caso di interventi parziali su edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, incluse le opere di ristrutturazione, risanamento statico conservativo o manutenzione straordinaria su singole unità immobiliari, si impone il rispetto dei valori di termotrasmittanza U indicati all'allegato A, tabella A.3, della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia e s.m.i. per i soli elementi tecnici interessati dall'intervento.

Tale prescrizione si applica ai singoli elementi dell'involucro edilizio dell'intero edificio nei seguenti casi:

- interventi edilizi che interessino il rifacimento del tetto;
- interventi edilizi che interessino la sostituzione di più del 25% dei serramenti;
- interventi edilizi che interessino più del 25% della facciata;
- interventi edilizi che interessino più del 25% dei solai su spazi aperti.

La stessa prescrizione si applica anche a interventi che prevedano una combinazione parziale degli interventi citati.

Eccezioni a tali valori di termotrasmissione potranno essere concesse qualora il progettista abilitato dimostri, con gli opportuni calcoli sul comportamento energetico complessivo, che l'edificio rientra in classe C.

In tutti gli interventi edilizi, per gli elementi di involucro verticali e orizzontali lo spessore eccedente i 30 cm, qualora sia funzionale al raggiungimento della prestazione termica prevista, non viene considerato per la determinazione della s.l.p., del volume, del rapporto di copertura e dell'altezza massima. Lo spessore eccedente i 30 cm non sarà computato fino ad un massimo di 25 cm per le chiusure verticali e di 15 cm per quelle orizzontali o sub-orizzontali.

Per i solai intermedi, verranno riconosciute le misure volte a ottenere elevati livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica: in tal caso, la sola parte eccedente i convenzionali 30 cm, fino a ulteriori 15 cm, non viene computata ai fini delle altezze convenzionali di piano.

Negli interventi soggetti al rispetto di limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica secondo la normativa regionale (D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 e s.m.i.), lo spessore degli elementi di involucro verticale e orizzontale non viene considerato per la determinazione della s.l.p., del volume, del rapporto di copertura e dell'altezza massima, qualora i valori calcolati di fabbisogno di energia primaria  $EP_H$  o di trasmittanza termica siano di almeno il 10% inferiori al limite massimo consentito<sup>2</sup>. Tale modalità di calcolo è soggetta a deposito cauzionale ai sensi del punto VIII del presente Regolamento.

Per le nuove costruzioni devono essere fatte salve le distanze previste dal Codice Civile.

Nel caso di interventi parziali su edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, incluse le opere di ristrutturazione, risanamento statico conservativo o manutenzione straordinaria su singole unità immobiliari, ai fini della determinazione delle distanze, dell'altezza massima, del volume e della s.l.p., gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla

---

<sup>2</sup> Il progetto deve essere completo di relazione tecnica e calcoli grafici dimostrativi ai sensi del comma 4, Art. 2, L.R. 26/1995 e s.m.i.

formazione di pareti ventilate sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati, fatte salve le distanze fra pareti finestrate, che devono sempre essere rispettate ai sensi del D.M. 1444/68.

Gli edifici di nuova costruzione che rientrano nelle classi di efficienza energetica A+ o A possono accedere alle misure incentivanti di cui al capo IX.

## II.2. *Disciplina delle serre e delle logge chiuse per la captazione solare*<sup>3</sup>.

Nelle nuove costruzioni e in quelle soggette a interventi di recupero, le serre e logge addossate o integrate all'edificio, qualora opportunamente chiuse per lo sfruttamento del guadagno solare passivo, sono considerate come volumi tecnici, fino a una superficie lorda non superiore al 10% di quella della singola unità immobiliare, qualora rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere addossate a pareti rivolte a sud o in un intorno di  $\pm 90^\circ$  rispetto alla direzione sud;
- non essere riscaldate o raffrescate mediante impianto meccanico;
- avere profondità non superiore a 2 m;
- essere interamente realizzate in vetro chiaro trasparente, fatti salvi i sistemi di supporto e di oscuramento;
- essere separate dall'unità immobiliare di pertinenza per mezzo di partizioni verticali di resistenza termica pari ad almeno 2/3 di quella delle chiusure verticali a cui la serra è addossata. Il requisito si applica separatamente agli elementi trasparenti e agli eventuali elementi opachi, valutandone la termotrasmissione in rapporto ai corrispondenti elementi di chiusura non interessati dalla serra;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro, in modo da garantire un'adeguata ventilazione estiva.

Il vantaggio energetico derivante dall'adozione della serra deve essere dimostrato da progettista abilitato tramite un confronto fra i consumi per riscaldamento in presenza e in assenza della serra o della loggia vetrata; tale vantaggio deve essere pari ad almeno il 5% del valore di  $EP_H$ . Il calcolo deve essere eseguito secondo la procedura indicata nell'appendice E della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia.

In ogni caso, in assenza di ventilazione meccanica degli ambienti, non è ammessa la costruzione di serre bioclimatiche e logge chiuse qualora il serramento di accesso a tale spazio sia l'unica apertura del locale verso l'esterno.

Le serre e le logge vetrate chiuse devono essere progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio, nuovo o esistente, e sono assoggettate a parere obbligatorio e vincolante della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio nelle porzioni di territorio ricadenti in zona vincolata.

Nel caso in cui non siano rispettate tutte le condizioni sopra elencate, serre e logge chiuse saranno considerate come variazione ai parametri urbanistico-edilizi ai sensi del D.P.R. 380/01 e della L.R. 12/2005. Nelle zone interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico (zona trello) attualmente individuate come zona 1 e zona 2 dal PGT vigente le serre bioclimatiche sono considerate nuova costruzione e non potranno essere realizzate.

---

<sup>3</sup> Comma 4, art. 4, L.R. 39/2004.



### II.3. *Efficienza degli impianti di produzione del calore.*

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore si applicano le seguenti prescrizioni.

Nel caso di produzione di calore tramite impianti a combustione, il rendimento medio stagionale dell'impianto, calcolato secondo il metodo indicato all'allegato E della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia, non dovrà essere inferiore al 90%, indipendentemente dalla tipologia impiantistica e dal tipo di combustibile utilizzato.

È ammessa l'installazione di caminetti e stufe individuali a biomassa (ad esempio, legna o pellet) per il riscaldamento degli ambienti, a condizione che il rendimento di produzione sia pari o superiore al 70%.

Nel caso in cui la generazione di calore sia affidata a caldaie alimentate da gas naturale, è obbligatoria l'adozione di caldaie a condensazione con regolazione climatica, salvo impedimenti tecnici dimostrati nei casi di sostituzione del generatore.

### II.4. *Contabilizzazione individuale dei consumi.*

Al fine di incentivare una gestione energetica consapevole presso gli utenti, tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento centralizzato devono prevedere la contabilizzazione individuale dei consumi di calore tramite contocalorie dedicati ad ogni singola utenza.

Tale prescrizione si applica a tutti gli edifici di nuova costruzione e a quelli oggetto di ristrutturazione edilizia o recuperati in cui siano eseguiti interventi che interessano:

- il rifacimento della rete di distribuzione del calore;

### II.5. *Regolazione locale della temperatura nell'ambiente.*

Per ogni singolo ambiente riscaldato, o per zone con caratteristiche d'uso e di esposizione equivalenti, è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali che agiscano sui singoli elementi di erogazione del calore, quali valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, o altri sistemi equivalenti.

I termostati ambiente devono garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati, o delle singole zone, entro  $\pm 0,5^{\circ}\text{C}$  rispetto ai livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature generanti calore, ecc.).

I sistemi di regolazione locale della temperatura devono essere installati in tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti, qualora soggetti ad almeno una delle seguenti operazioni:

- sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- riorganizzazione distributiva degli spazi interni dell'edificio o delle singole unità abitative.

#### II.6. *Produzione di acqua calda da fonti rinnovabili e integrazione architettonica degli impianti di captazione solare.*

In tutte le nuove costruzioni e nel caso di nuova installazione o ristrutturazione degli impianti termici, destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione dell'energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso le modalità specificate al punto 4.12 della D.G.R. VIII/5773 della Regione Lombardia e s.m.i. Fatta eccezione per tutti gli edifici ricadenti in centro storico e tutti gli edifici monumentali.-

I pannelli solari di qualunque tipo (fotovoltaici, per la produzione di acqua calda o per il preriscaldamento dell'aria di ventilazione) devono essere installati preferibilmente su tetti piani e su falde e facciate esposte a sud, sud-est o sud-ovest e devono essere sempre armonicamente inseriti nella struttura architettonica degli edifici ospitanti.

È esclusa la collocazione di pannelli solari isolati e comunque installati in maniera tale da essere antiestetici e di detrimento del decoro paesaggistico ed ambientale.

In caso di copertura inclinata, gli impianti di captazione solare dovranno essere integrati totalmente nella copertura e strutturalmente integrati in essa.

In caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati con inclinazione sull'orizzontale ritenuta ottimale evitando l'ombreggiamento tra di essi, e purché non siano visibili dal piano stradale. A tal fine potranno essere realizzati opportuni coronamenti architettonici.

Nelle nuove costruzioni, i serbatoi di accumulo a servizio dei pannelli solari termici dovranno essere posizionati all'interno degli edifici. Eccezioni saranno consentite, valutandole caso per caso, per edifici industriali o artigianali o, per edifici con diversa destinazione d'uso e copertura piana, qualora i serbatoi esterni non siano visibili dalla pubblica via.

I locali necessari all'alloggiamento di tali serbatoi sono considerati locali tecnici per la dimensione strettamente necessaria a tale funzione.

Installazioni conformi alle prescrizioni elencate rientrano fra le attività di edilizie normate dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001.-

Deroghe alle prescrizioni sopra elencate potranno essere richieste nel caso di opere di ristrutturazione, e saranno comunque subordinate alla valutazione da parte degli organismi interni all'amministrazione comunale .

#### *II.7. Recupero del calore dagli impianti di ventilazione meccanica.*

In presenza di impianti di ventilazione meccanica che prevedano l'immissione di aria esterna riscaldata o raffreddata, contestualmente all'espulsione di aria interna viziata, è fatto obbligo di adottare sistemi di recupero del calore dall'aria in espulsione con efficienza minima del 70% e non dovranno immettere nell'ambiente rumore superiore a quanto previsto dalla normativa vigente.

Eccezioni potranno essere richieste per motivi funzionali, e dovranno essere giustificate con relazioni tecniche sottoscritte dal progettista degli impianti.

Sono esclusi dalla prescrizione i sistemi di estrazione forzata dell'aria installati in bagni, depositi e locali accessori privi dei requisiti aeranti previsti dal Regolamento locale di igiene.

#### *II.8. Riduzione dell'inquinamento luminoso esterno e impiego di apparecchi a basso consumo.*

La dotazione di sistemi di illuminazione artificiale all'interno degli edifici deve essere progettata in modo da integrare i livelli di illuminamento naturale, assicurando ad ogni ora del giorno un adeguato livello di benessere visivo in funzione dell'attività prevista, per l'illuminazione esterna dovrà essere rispettato quanto previsto dal vigente piano dell'illuminazione comunale

### **III – Risparmio di acqua potabile**

#### *III.1. Contabilizzazione individuale dei consumi di acqua.*

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile ed incentivarne una gestione autonoma e responsabile, tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la contabilizzazione individuale del prelievo di acqua dall'acquedotto civico in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

I sistemi di contabilizzazione indicati dovranno essere installati anche in edifici esistenti nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

#### *III.2. Regolazione del flusso di acqua dalle cassette di cacciata.*

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile, su tutti i terminali di erogazione dell'acqua sanitaria dovranno essere messi in opera idonei dispositivi di limitazione di flusso.

In tutti gli edifici di nuova costruzione, viene fatto obbligo di installare dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti, quali flussometri o pulsanti che garantiscano almeno due volumi d'acqua.

La prescrizione si applica anche agli edifici esistenti nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

## **IV – Qualità dell'aria**

### *IV.1. Controllo degli inquinanti indoor.*

Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo tale da garantire che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non costituiscano rischio per il benessere e la salute degli occupanti o per la buona conservazione delle cose e delle strutture edilizie stesse.

Il volume di ricambio d'aria in ogni ambiente confinato deve essere valutato in relazione all'effettivo utilizzo dello stesso, agli aspetti geometrici e morfologici ed in funzione della permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi dell'involucro edilizio.

Le strutture edilizie devono essere costruite in modo da non determinare lo sviluppo e l'accumulo di gas tossici, di particelle, l'emissione di radiazioni pericolose o la formazione di umidità su parti o pareti degli ambienti.

## **B. ELEMENTI DI BUONA PRATICA E CLASSIFICAZIONE “ECO”**

### **V – Qualità ambientale aggiuntiva**

V.1. Per la realizzazione di elementi strutturali, rivestimenti esterni, finiture interne, ecc., si suggerisce l'uso di legname di provenienza certificata tramite marchi, quali FSC e PEFC, che testimonino la gestione sostenibile delle foreste.

V.2. Per garantire che il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria (punto II.6 del presente Regolamento) sia prodotto senza emissione di CO<sub>2</sub> e di polveri sottili, si suggerisce l'utilizzo dei seguenti sistemi, in alternativa o combinati fra loro:

- pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- pompe di calore elettriche il cui fabbisogno annuo sia interamente coperto da energia elettrica prodotta da pannelli fotovoltaici.

Gli eventuali pannelli solari dovranno essere installati secondo le indicazioni riportate al punto II.6.

V.3. Per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a demolizione, ristrutturazione o di manutenzione straordinaria, si suggerisce l'installazione di pannelli fotovoltaici connessi alla rete per la produzione di energia elettrica per una potenza di picco di almeno 1,5 kW<sub>p</sub> per ogni unità abitativa.

I pannelli dovranno essere installati secondo le indicazioni riportate al punto II.6, compatibilmente con quanto previsto dall'art.9.delle disposizioni comuni del PGT vigente.

## VII – Procedura di controllo

VII.1. Tutti gli interventi edilizi rientranti nel campo di applicazione del presente Regolamento e realizzati dopo l'entrata in vigore del medesimo saranno sottoposti a verifica dei dati progettuali dichiarati e della congruenza di quanto realizzato con il progetto depositato. Gli stessi interventi potranno essere sottoposti al controllo dei livelli prestazionali ottenuti in opera mediante prove sperimentali quali termografie, applicazione di termocoppie, ecc.

VII.2. Alla presentazione della domanda di permesso di costruire o della DIA o altro titolo equivalente, dovranno essere depositati i documenti previsti al punto 9 della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia e s.m.i., secondo la procedura ivi descritta, e l'allegata scheda di sintesi dei principali elementi progettuali ai sensi del presente regolamento.

Nel caso in cui si richiedano gli incentivi previsti al successivo capo IX, dovranno essere depositati anche i seguenti documenti:

- modulo di richiesta dell'incentivo;
- disegni di dettaglio in scala non superiore a 1:20 che mostrino la stratigrafia degli elementi di involucro e l'adeguata risoluzione dei ponti termici;
- elenco dettagliato dei materiali previsti per l'intervento (solo per interventi in classe "eco");

Nel caso di interventi parziali su edifici esistenti, come individuati al punto II.1, i calcoli relativi all'indice termico sono sostituiti da calcoli che dimostrino il rispetto della termotrasmittanza massima dei singoli elementi tecnici, come indicato al punto II.1 stesso.

VII.3. Il controllo di correttezza dei calcoli eseguiti e delle soluzioni tecniche previste per la realizzazione di nuovi edifici o di ristrutturazione edilizia eseguita con sostanziali opere edilizie, sarà eseguito da personale tecnico individuato dal Comune con spese a carico dei richiedenti e da esso delegati. Il rilascio del permesso di costruire o l'effettiva efficacia della DIA o di altro titolo abilitativo equivalente sono subordinati all'esito positivo di tale controllo.

Il/i tecnici delegati dal Comune, provvederanno anche alla verifica di conformità delle soluzioni tecniche e della corretta esecuzione in opera delle lavorazioni.

Gli accertamenti potranno essere condotti in qualsiasi momento da parte del personale tecnico del Comune di Lovere o di suoi delegati

#### VII.4. *Obblighi a carico del committente solidalmente con il direttore lavori.*

È fatto obbligo al Committente, solidalmente con la Direzione Lavori, di comunicare tempestivamente al soggetto certificatore la tempistica di cantiere per l'esecuzione di tutti i punti critici dell'edificio (murature perimetrali, sistemi di copertura, ponti termici su balconi e solai, ecc.) di cui ai particolari costruttivi allegati al progetto edilizio ed ogni altro elemento necessario all'ottenimento della categoria "eco".

Qualora quest'ultimo non sia presente al sopralluogo, il committente è tenuto a trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale competente una relazione del soggetto certificatore incaricato sull'esito della visita in cantiere, accompagnata da documentazione fotografica esaustiva.

Qualora sia stata richiesta la classificazione "eco", e comunque su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, al termine dei lavori il committente e/o la direzione lavori dovranno consegnare al tecnico comunale copie delle bolle di consegna dei materiali impiegati in cantiere (isolanti, serramenti, ecc.) ai fini della dimostrazione della rispondenza di quanto utilizzato con quanto dichiarato in sede di presentazione del progetto. Le proprietà termiche dei materiali impiegati dovranno essere dimostrate tramite specifici certificati di prova prodotti dal fornitore.

#### VII.5. *Obblighi a carico dell'esecutore dei lavori.*

La ditta esecutrice dei lavori avrà l'obbligo di non dare esecuzione ai lavori di chiusura degli elementi di involucro e di copertura dei ponti termici fino ad avvenuto sopralluogo e verifica da parte del soggetto certificatore, con le modalità riportate all'articolo VII.4.

La ditta dovrà, inoltre, comunicare tempestivamente agli uffici comunali eventuali direttive di cantiere diverse da quelle progettuali ed astenersi dal dare corso ai lavori se palesemente contrari agli obiettivi del presente Regolamento ed al progetto edilizio depositato.



## VIII – Controllo dei lavori eseguiti

Nel caso il Committente abbia fatto ricorso agli incentivi previsti dalla L.R. 33/2007 e s.m.i., e la riduzione del fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento  $EP_H$  risultante dall'attestato di certificazione energetica sia minore del 10% rispetto al limite stabilito, verranno applicate le sanzioni di cui al successivo capo X.

Nel caso in cui l'esecuzione sia difforme rispetto al progetto depositato, oppure non sia stato possibile verificare in cantiere l'esecuzione dei punti critici di cui al punto VII.4 per motivi addebitabili a inadempienza di comunicazione da parte della committenza o della direzione lavori, oppure in caso di mancata rimessa delle bolle di consegna dei materiali utilizzati e delle relative certificazioni (solo per i casi indicati al punto VII.4), il Comune procederà alle verifiche sperimentali in opera necessarie per determinare l'effettiva prestazione termica degli elementi tecnici realizzati. I costi di tali verifiche saranno a carico del committente.

Qualora il ricalcolo eseguito con i valori di termotrasmittanza degli elementi realizzati in opera rientri in una classe peggiore di quella dichiarata, si procederà alla liquidazione della cauzione al netto di quanto detratto per le spese di verifica e delle sanzioni di cui al successivo capo X.

Qualora l'attestato di certificazione energetica evidenziasse una classe di efficienza peggiore della C, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 192/05, saranno applicate le sanzioni successivamente indicate nel capitolo X.

## IX – Incentivi

IX.1. Al fine di promuovere il miglioramento della qualità energetica delle nuove costruzioni e di quelle soggette a interventi di recupero, sono riconosciuti i sottoelencati incentivi economici, riguardanti la riduzione degli oneri di urbanizzazione primari dovuti, e variabili in funzione delle classi di merito. Tali incentivi sono cumulativi rispetto all'incremento volumetrico previsto dalla L.R. 33/2007 e s.m.i.

CLASSE	INCENTIVO	RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
<b>C</b>	NO	---
<b>B</b>	SI	-10%-
<b>A</b>	SI	-20% *
<b>A - eco</b>	SI	-30% *
<b>A+</b>	SI	-45% *
<b>( A+eco)</b>		-50%

Per tutti i fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia e quelli di nuova costruzione è possibile ottenere l'incentivo sugli oneri di urbanizzazione primaria a seguito di apposita istanza.

IX.2. Alla maggiore superficie derivante dall'applicazione degli incentivi volumetrici della L.R.33/2007 si applica la normativa corrente per il pagamento del contributo di costruzione.

## **X – Sanzioni**

X.1 Ferme restando le sanzioni previste dal D.P.R 380/2001 per le costruzioni realizzate in difformità del titolo abilitativo nel caso che il fabbricato abbia ottenuto gli incentivi previsti in termini di sconto sugli oneri di cui all'art. IX, e nel caso in cui, sulla base dell'attestato di certificazione energetica, o per effetto degli accertamenti di ricalcolo e/o sperimentali in sito di cui al punto VII, si dovesse verificare una mancata corrispondenza tra quanto dichiarato in sede progettuale e quanto effettivamente realizzato in sede di cantiere, ma risulti rispettata almeno la classe C che è il minimo previsto per la nuova edificazione, avrà luogo l'applicazione di una sanzione pari al versamento di una somma pari a 50 volte l'importo degli oneri primari non versati.

### CAPO I - NORME COMUNI

#### Art. 1 - Ambito di applicazione della disciplina

1. Le norme di cui al presente Capo e al successivo si applicano alle unità edilizie di origine storica comprese nel centro storico (zona A1), ovvero per le tipologie SR, SC, SO, ST, SCA, SCE, SA, SP, SV. Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina le unità edilizie di origine moderna, ovvero le tipologie EC, ED e gli edifici o le porzioni di questi inclusi in altre unità edilizie e indicati come moderni.
2. Le norme di cui al successivo Capo III si riferiscono invece agli edifici storici extra-moenia.
3. Le norme di cui al presente Manuale si intendono come integrative della disciplina riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, capi III e IV.

#### Art. 2 - Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili

1. Eventuali frazionamenti delle singole unità immobiliari facenti parte della medesima unità edilizia debbono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi alterazione dei caratteri tipologici complessivi dell'unità edilizia, delle parti comuni, dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari. A tal fine e a condizione che tali elementi vengano preservati, è ammessa:
  - o l'apertura di nuove porte d'ingresso, pedonale o carrabile, su spazi pubblici;
  - o la realizzazione di nuovi corpi scala;
  - o le modifiche delle parti comuni, nei limiti delle disposizioni di cui ai successivi Capi II e III.

Il frazionamento, ove consentito non può comunque dar luogo ad unità immobiliari che, se residenziali, non dispongano della superficie minima prescritta dalla vigenti disposizioni igienico-sanitarie per un alloggio costituito da un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina e un bagno, e che ad ogni modo dispongano di una superficie utile inferiore a mq. 40.

2. Eventuali accorpamenti di più unità immobiliari debbono riguardare spazi compresi entro la medesima unità edilizia; in caso di alloggi o di esercizi commerciali contigui, ma posti in unità edilizie diverse, è ammessa la realizzazione di aperture di comunicazione, sempreché esse non interessino superfici murarie di pregio od apparati decorativi.
3. Per gli edifici dotati di sottotetto che non ha misure abitabili, l'eventuale recupero è ammesso solo per funzioni non abitative, essendo esclusa ogni altra destinazione che non sia quella originaria di soffitta o di vano di servizio; per gli edifici dotati di sottotetto che raggiunge in tutto o in parte misure abitabili il recupero deve avvenire nel rispetto delle quote e dell'andamento originari della copertura oltreché delle disposizioni speciali del presente Manuale.
4. La realizzazione di soppalchi è ammessa solo in locali aventi altezza interna netta non inferiore a m. 3,70 e la cui posizione non sia tale da resecare finestre o porte interne od esterne esistenti, nonché ove i soppalchi stessi non compromettano le proporzioni ed il carattere architettonico degli ambienti interessati e non incidano su elementi decorativi presenti sulle pareti interne. La realizzazione dei soppalchi deve inoltre soddisfare le seguenti condizioni:
  - o la nuova struttura va differenziata, sia per forma che per materiali, dall'ambiente in cui si inserisce;
  - o l'altezza netta tra pavimento esistente e soppalco deve essere almeno di m. 2,10 e la sua dimensione non deve superare i 2/5 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce.
5. Sono superfetazioni le aggiunte orizzontali e verticali realizzate nel tempo con caratteri difforni rispetto a quelli dell'organismo edilizio originario di appartenenza. Le superfetazioni possono essere:
  - o congrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte verificate con tecniche e forme tradizionali (sporti, balconi interni, locali di servizio ai piani terreni, ecc.) e storicamente consolidate con un livello di integrazione accettabile riguardo alle unità edilizie di appartenenza;
  - o incongrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte recenti, realizzate con marcate difformità di scala e proporzioni e con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con le rispettive unità edilizie di appartenenza e con l'ambiente circostante (balconi esterni, sopraelevazioni, verande, finestre a nastro, bagni esterni, ingressi, ecc), tali da recare pregiudizio alla lettura dell'impianto edilizio originario.

La qualificazione delle superfetazioni avviene, necessariamente, in occasione di interventi superiori al livello 1 sull'unità edilizia in cui tali superfetazioni sono presenti. Le superfetazioni congrue vanno trattate in modo da risultare leggibili, e quindi distinte, mediante tinteggiatura sottotono. Le superfetazioni incongrue vanno demolite, oppure in accordo con l'amministrazione comunale possono essere mantenute a condizione di essere sottoposte ad un intervento volto al miglioramento e all'armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli

costruttivi contrastanti ed al trattamento della loro superficie esterna in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso.

**6.** L'eventuale realizzazione di autorimesse o posti macchina è consentita solo per la formazione della dotazione minima prescritta dalla legge ed a condizione che sia trascritto vincolo di pertinenzialità. La collocazione di autorimesse o posti auto avviene peraltro nel rispetto delle seguenti prescrizioni, secondo l'ordine di preferenza di cui appresso:

- a) all'interno dei corpi edilizi accessori;
- b) negli spazi scoperti di pertinenza (con soluzioni scoperte a raso), purché non siano alterate le sistemazioni a verde dell'impianto esistente;
- c) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno;
- d) al di sotto del piano di campagna degli spazi cortilati e/o edificati, con soluzioni meccanizzate o tradizionali e solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti a, b e c.
- e) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dalla strada, solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti a, b e c ed utilizzando aperture esistenti.

**7.** La realizzazione di servizi interni, quali bagni e cucine, deve avvenire nel rispetto dei caratteri di particolare pregio architettonico e degli elementi decorativi presenti.

**8.** L'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, di scarico pluviale e di sollevamento) deve avvenire senza alterare la qualità delle facciate, principali e secondarie, e delle coperture, con particolare attenzione agli elementi di valore storico, morfologico ed architettonico ed adottando gli accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'impatto dell'installazione stessa sui prospetti e sugli altri elementi visibili del fabbricato. I contatori del gas e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente negli androni oppure, qualora non sia possibile, integrati nella facciata con gli accorgimenti descritti; a tal fine si devono adoperare sportelli da intonacare come la facciata o verniciati nello stesso colore, evitando sportelli zincati, in acciaio inox o plastica. L'installazione di impianti di sollevamento e per la ricezione radiotelevisiva deve inoltre avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari.

**8.1** L'installazione degli impianti di sollevamento deve essere realizzata in forme chiaramente differenziate, per tipologia e materiali, dal contesto in cui si inserisce l'impianto ed in modo da non alterare significativamente l'assetto tipologico e distributivo dell'unità edilizia. Qualora i vani corsa emergano dalle coperture, vanno adottate soluzioni compatibili con la geometria del tetto e tali da integrarsi compiutamente con il profilo della copertura. Ove l'installazione della gabbia portante all'interno dell'edificio risulti impossibile per ragioni dimensionali o tale da compromettere i caratteri di pregio architettonico dell'ambiente, possono essere realizzati, in alternativa, impianti collocati all'interno di cortili o di spazi scoperti di pertinenza, sempreché siano salvaguardati i caratteri del contesto.

**8.2** Gli impianti per la ricezione radiotelevisiva di nuova installazione o sostitutivi vanno collocati sulla copertura ed uniformati ai colori della stessa, restando comunque vietata la loro installazione in facciata, su balconi od in altre collocazioni pregiudizievoli per le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto.

**9.** La formazione di uscite di sicurezza e di accessi per i disabili obbligatori per legge deve avvenire in forme rimovibili e chiaramente differenziate dal contesto in cui si inseriscono ed in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo dell'unità edilizia.

### **Art. 3 - Salvaguardia dei materiali, elementi decorativi, trattamento dei solai, pavimentazioni**

**1.** Tutti gli interventi riguardanti edifici di cui alle tipologie antiche SR, SC, SO, ST, SCA, SCE, SA, SP, SV, debbono assicurare la salvaguardia e il recupero di materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nel contesto circostante.

**2.** I materiali e le apparecchiature murarie originarie realizzate in blocchi di pietra, con l'uso misto di pietrame e mattoni, o con soli mattoni pieni debbono essere conservati. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuate con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari. Gli archi in pietra e laterizio posti sui fronti degli edifici, unitamente alle particolari modalità di appoggio a muri e pilastri, debbono essere conservati. Ove esistenti, si prescrive la salvaguardia e/o il restauro con gli stessi materiali degli elementi architettonici di facciata, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco, cornicioni, doccioni, mensole, cornici di porte e finestre ecc. realizzati in pietra, stucco o mattoni. L'obbligo di salvaguardia e/o restauro si estende anche agli elementi decorativi dei prospetti, comprendenti griglie, balconi in ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni graffite e ad affresco e simili. Le volte in pietra e laterizio, sia all'esterno che all'interno degli edifici di cui al primo comma, debbono essere conservate. Ove presenti, si avrà inoltre cura di conservare gli intonaci originari di rivestimento. E' vietata, salvo dove diversamente indicato, la chiusura di portici, androni e loggiati esistenti.

**3.** I solai originari debbono essere consolidati e/o ripristinati, anche nei casi in cui essi siano stati controsoffittati. Si prescrive inoltre il consolidamento o ripristino di eventuali apparati a cassettoni o lacunari presenti nell'edilizia di prestigio. Nei casi in cui i solai originari risultino gravemente compromessi e non possano essere recuperati a fini statici, anche in relazione ai carichi di esercizio previsti dalle attuali normative per le destinazioni d'uso di progetto, e' consentito affiancare ai solai stessi nuovi elementi strutturali

atti a sostituirne le funzioni strutturali, lasciando ai solai originari la mera funzione di soffitto. In tal caso è ammissibile l'eventuale ribassamento delle strutture antiche per recuperare lo spessore aggiuntivo del nuovo solaio.

4. Le originarie pavimentazioni in laterizio, pietra o legno debbono essere conservate, purché il loro stato generale di conservazione lo consenta. Eventuali ripristini saranno realizzati in conformità al disegno originario e con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche simili a quelle esistenti.

#### Art. 4 - Trattamento delle facciate, salvaguardia delle finiture tradizionali, coperture

1. Il trattamento delle facciate che presentano apparecchi murari a facciavista o superfici murarie intonacate deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1.1 Nel caso di apparecchi murari a facciavista, sia di fabbricazione originaria, sia come risultato del deperimento e della caduta delle superfici intonacate, sia infine come conseguenza di una consapevole asportazione degli intonaci avvenuta in passato, si potrà optare per il mantenimento delle superfici esistenti, limitandosi a interventi di sola pulizia e protezione degli apparati murari, e a piccole operazioni di ripristino analogico, ovvero, qualora ve ne siano le condizioni, optare per interventi di reintonacatura. La decisione di procedere o meno ad eventuali reintonacature sarà subordinata alla valutazione dei casi in questione e della effettiva consistenza delle facciate stesse. In particolare, le reintonacature potranno essere autorizzate in presenza di edifici databili con certezza, per i quali possono escludersi sovrapposizioni di stratificazioni costruttive; ovvero di edifici i cui prospetti, pur con evidenti stratificazioni, risultino sostanzialmente omogenei (allineamenti dei solai, presenza di aperture allineate, tracce di trattamento delle superfici, ecc.) e tali da far ipotizzare l'esistenza in passato di uno strato di intonaco sulle facciate. In tal caso, si avrà cura di ripristinare intonaci e coloriture, possibilmente sulla base delle tracce superstiti; ovvero, ove ciò non sia possibile, selezionando malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali.

1.2 Nel caso di superfici murarie intonacate, si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco, essendo comunque vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Nel caso di edifici di particolare valore architettonico (palazzi, chiese, ecc.) tali reintegrazioni saranno sempre precedute da un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni risarcimenti con malta e tinte simili a quelle originarie, sotto il controllo delle Soprintendenze preposte. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata e, come risultato, sia messa in evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura potrà essere rimessa alla valutazione degli Uffici comunali e delle Soprintendenze competenti. Tale valutazione terrà conto del contesto d'insieme in cui si inserisce la facciata, e della organicità e coerenza sia visuale che cromatica del partito murario in questione. In caso di parere favorevole, l'intervento dovrà limitarsi alla pulitura e protezione dell'apparecchiatura muraria portata alla luce, nel rispetto di tutte le tracce storiche e costruttive esistenti. Sono pertanto escluse modifiche, ripristini in stile e reintonacature selettive. Nel caso di interventi sulle facciate dalla manutenzione straordinaria in poi, dovrà essere prevista la predisposizione di scatole di derivazione e di tubi murati in apposite tracce con l'obiettivo di eliminare i cavi a vista eventualmente presenti; in caso di inadempienza è prevista la sanzione pari al valore della relativa opera. L'intervento di incasso dei cavi a vista potrà essere evitato in caso se ne dimostri l'irrealizzabilità per motivi statici oppure relativi ai materiali costitutivi della muratura di facciata.

1.3 Di norma tutti gli edifici devono intonacati a civile con intonaci a base di calce. L'intonaco a base di calce è solitamente applicato in tre strati: il rinzafo, l'intonaco rustico e la rasatura a civile. Per l'ultimo strato sono proponibili i seguenti tipi di finitura: intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachino pigmentato, marmorino, cocchio pesto), intonaco bianco con tinteggiatura a calce, intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati per gli edifici ottocenteschi o più recenti, intonaco bugnato dove preesistente. Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata ecc.
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, clinker, gres ecc;
- rivestimenti in legno, materiale plastico, metallo;
- rivestimenti in pietra naturale o artificiale, salvo quanto di seguito indicato per le zoccolature.

1.4 La zoccolatura dev'essere realizzata di norma con intonaco stollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore di fondo della facciata. E' ammessa se coerente con i caratteri dell'edificio la zoccolatura in pietra nel rispetto dei materiali e delle lavorazioni indicate al successivo comma 8. Generalmente la zoccolatura dev'essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione della facciata; dev'essere omogenea per altezza e lavorazione su tutta l'unità edilizia e non deve necessariamente uniformarsi a quella di unità edilizie vicine.

2. La scelta dei colori da utilizzare nelle coloriture dei prospetti esterni dovrà essere riferita, per gli edifici di particolare valore architettonico, al recupero delle tracce di tinteggiatura originaria reperibili sui medesimi prospetti, individuate anche sulla base delle stratigrafie riscontrate. In tutti gli altri casi, in mancanza di riscontri certi, ci si atterrà alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e alla valutazione complessiva del fronte edilizio sul quale si colloca la facciata in questione, in particolare nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo assi stradali, in modo da assicurare una armoniosa integrazione del prospetto oggetto di intervento nel contesto in cui si inserisce. In particolare, si avrà cura di evitare che due unità edilizie contigue abbiano lo stesso colore al fine di evidenziare la caratterizzazione di ciascuna unità edilizia e di rendere più chiara la lettura complessiva del tessuto urbanistico.

- 3.** Salvo nei casi in cui si riscontrino coperture storiche originarie di foggia particolare, caratterizzanti in modo speciale l'unità edilizia interessata, si prescrive la conservazione o il ripristino dei tradizionali tetti a falda da realizzarsi secondo le pendenze esistenti e con l'impiego di manto di copertura in embrici e coppi e aggetti di gronda a sbalzo, con orditura lignea e sottomanto in tavole o tavole di legno, generalmente lasciati a vista. In coerenza con i caratteri dell'edificio il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in muratura intonacata, tinteggiata con colori coprenti opachi e chiari oppure in legno verniciato. E' raccomandato il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato soprastante. Non e' ammesso l'impiego di tegole alla marsigliese o di altra foggia tranne che nei casi di piccole manutenzioni o integrazioni di manti preesistenti. E' ammessa per edifici o corpi edilizi di forma particolare (cupole, campanili, torri ecc.) l'impiego della copertura in lastre di rame o piombo. Nel caso di utilizzo dei sottotetti, le eventuali aperture potranno essere realizzate con prese di luce a piano di falda, o con terrazze a pozzetto. Esse non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 10% di ciascuna falda ed avere ciascuna una misura superiore a mq 1 per quanto riguarda le prese di luce a piano di falda e 12 mq per quanto riguarda i terrazzi a pozzetto. E' sempre vietato l'utilizzo di abbaini. E' ammessa un'alterazione della giacitura delle coperture solo per l'introduzione di speciali membrane impermeabilizzanti e/o isolanti. I comignoli e i torrioni devono essere realizzati in muratura intonacata a civile come le facciate o essere di tipo prefabbricato in laterizio di forma esclusivamente circolare o in rame, con divieto di impiego di manufatti in cemento, materiali metallici, plastici; le dimensioni e le posizioni dei comignoli devono comunque essere coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del tetto.
- 4.** Si prescrive il ripristino o l'impiego di canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare, sostenuti da cicogne, e di scarichi pluviali esterni a sezione circolare, anch'essi in lamiera o in rame. Sarà comunque ripristinato lo stato di fatto nei casi in cui le grondaie e i discendenti esistenti siano integrati nella muratura o realizzati con fogge diverse da quelle sopra descritte.
- 5.** Si prescrive il recupero di portoni, porte, persiane e finestre tradizionali esistenti, unitamente alla ferramenta originaria (gangheri, bandelle, serrature, rostre, occhielli, puntelli, paletti, batacchi, catorci, ecc.), che saranno opportunamente restaurati e/o reintegrati in quanto componenti primarie e non accessorie dell'edilizia storica. Ove sussistano condizioni di documentata fatiscenza, si ammette la sostituzione, anche parziale, degli elementi in questione, con l'impiego di serramenti in legno, alluminio verniciato, ferro o pvc (quest'ultimo solo per le tipologie moderne EC ed ED, di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA Piano delle Regole) aventi tipologie, forme, proporzioni, e colori analoghi a quelli originari, ivi compreso l'impiego di cardini murati al posto dei telai. Nel caso di installazione di nuove persiane su edifici che ne erano sprovvisti si farà ugualmente ricorso all'impiego di modelli tradizionali. Si fa espresso divieto di installare porte, portoni e persiane in alluminio anodizzato o materiale plastico (pvc), anche se realizzate con disegno tradizionale.
- 6.** I serramenti devono essere dotati di persiane esterne ad anta in legno, con traverso centrale, o di antoni. E' da evitare sia l'impiego di serramenti ad una sola anta sulle finestre con serramenti originari a doppia anta che l'utilizzo di blocchi che integrano il serramento con la persiana; in caso di forature di larghezza minore o uguale a 100 cm è possibile la sostituzione con serramenti ad anta unica, qualora prevista sull'intero prospetto coinvolto; per le sole aperture dell'ultimo piano, in caso di altezza minore o uguale a metà della larghezza, è possibile la sostituzione con serramenti ad anta unica. I serramenti devono essere verniciati con coprenti uguali su tutti i piani dell'edificio, evitando l'utilizzo del legno a vista. Per l'oscuramento delle aperture situate in posizioni dove l'apertura delle chiusure potrebbe determinare intralcio al passaggio sullo spazio pubblico, si devono utilizzare ante cieche interne, con divieto di impiego di scorrevoli, tende alla veneziana e simili.
- 7.** Portoni e portoncini, nei materiali di cui al precedente comma 5, devono essere realizzati su disegno tradizionale e verniciati con colori coprenti. I portoni di grandi dimensioni devono essere realizzati in legno con doghe orizzontali di grande dimensione, senza telai metallici a vista e verniciati come sopra. E' vietato nei nuovi manufatti l'impiego del legno a vista; nel caso di accertata esistenza storica di soluzioni a vista è ammesso il ripristino. Non sono ammesse soluzioni di tipo scorrevole. Le spalle, gli architravi gli archi e ogni altro manufatto tradizionale in pietra sono soggetti a conservazione, senza possibilità di rimozione o alterazione delle dimensioni; è ammessa solo la sostituzione delle parti eventualmente ammalorate con materiali e finiture identiche all'originale. I campanelli, i citofoni e le cassette postali vanno preferibilmente inseriti ad incasso sui portoni evitando ogni sporgenza; se tale soluzione non è possibile vanno inseriti ad incasso nella muratura evitando di interessare eventuali contorni in pietra.
- 8.** Si prescrive l'utilizzo, per gli interventi riguardanti le facciate, dei seguenti materiali lapidei: ceppo, arenaria di Sarnico (o pietre similari), pietra Simona e marmo bianco di Zandobbio. E' in ogni caso escluso l'impiego di elementi lapidei di spessore limitato per la formazione di spalle e architravi di aperture. Qualora si intendano realizzare spalle e architravi di aperture in pietra è prescritto l'impiego di pietra Simona o arenaria di Sarnico (o pietra simile), preferibilmente con superficie spuntata, con una sezione minima di cm 15 x 15. I davanzali e le soglie devono avere uno spessore minimo di cm 5, non devono essere lucidati ma finiti a piano di sega, sabbati, bocciardati o spuntati; possono essere realizzati, oltre che nelle pietre sopracitate, in tonalite, in graniti bianchi e in porfido rosso. E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali di facciate o di parti di esse, con l'eccezione delle zoccolature di cui al comma 1.4 del precedente art. 4.
- 9.** Le spalle e le architravi di eventuali nuove aperture devono preferibilmente essere finite con intonaco; eventuali rivestimenti in pietra devono rispettare quanto prescritto al comma precedente. Le eventuali griglie di aerazione, da contenere nella misura massima di cm 15 x 15, devono essere colorate come la facciata, evitando in ogni caso griglie in acciaio inox, alluminio, materiale plastico ecc.

10. Le inferriate sulle finestre devono essere posizionate all'interno del vano ed essere costituite da tondi o quadri verticali in ferro eventualmente con piatti d'irrigidimento orizzontali; devono essere verniciate con colore scuro. Sono vietate inferriate realizzate con altri materiali quali acciaio inox, finitura zincata o similare.

#### Art. 5 - Balconi, scale esterne, vetrine, segnaletica, insegne e targhe

1. I balconi e i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a conservazione: è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati non recuperabili con elementi di identico materiale e finitura. E' vietata la formazione di nuovi balconi e la copertura o la chiusura con ogni soluzione dei balconi esistenti. Dove risulti necessario la sostituzione dei balconi esistenti, la struttura può essere realizzata in calcestruzzo, purché intonacato, o con elementi lapidei. E' vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso di vetro o altri materiali simili. Sono ammessi parapetti realizzati con profilati di ferro semplici (usualmente piatti per gli orizzontali e tondi e quadri per i verticali), escludendo l'utilizzo di altri profilati, elementi scatolari o tubolari, reti e grigliati nonché alluminio o acciaio inox. Tutte le parti metalliche devono essere verniciate di colore scuro. La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio. Gli elementi di contenimento della pavimentazione devono essere realizzati con materiali lapidei conformi a quanto indicato al comma 8 dell'art. 4; non è altresì ammesso l'impiego di profilati metallici o altri materiali metallici, con l'eccezione, qualora non diversamente realizzabile, della lamiera di rame.

2. Le scale esterne di pregio esistenti sono soggetti a conservazione: è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati non recuperabili con elementi di identico materiale e finitura. E' vietata la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura con ogni soluzione delle scale esterne esistenti. Dove risulti necessaria la sostituzione delle scale esistenti queste devono poggiare su muratura intonacata (con esclusione del calcestruzzo a vista). I gradini devono essere realizzati con masselli in arenaria di Sarnico o similari escludendo l'utilizzo dei soli rivestimenti della pedata ed alzata con elementi di limitato spessore. Per i parapetti vale quanto specificato al precedente comma 1.

3. E' in ogni caso vietata l'apertura di nuove vetrine in facciata con dimensioni maggiori di m. 3 x 3, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti di facciata. I contorni delle aperture devono essere realizzati in muratura intonacata, in ferro verniciato o con elementi lapidei conformi all'art. 4 comma 8. I serramenti devono essere realizzati in legno o in ferro con verniciatura coprente; le vetrine devono essere mantenute sul filo della battuta del serramento: sono vietate rientranze, sfondati anche parziali e sporgenze di ogni genere. Per le soglie è prescritto l'impiego di materiali lapidei conformi all'art. 4 comma 8. Le pavimentazioni non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno. Sono ammesse le serrande, purché realizzate con antoni ripiegabili o rimovibili, in legno o lamiera di ferro con verniciatura coprente; in caso di impossibilità di impiego degli antoni è ammesso l'utilizzo di serrande avvolgibili a maglie con verniciatura coprente. E' in ogni caso vietato l'utilizzo di cancelli retrattili con maglie a pantografo.

Le vetrine devono essere trattate unitariamente per ciascuna facciata. Le vetrine esistenti di valore storico sono soggette a conservazione.

Le tende devono essere conformi per forma, materiali e colore per l'intera unità edilizia. Nelle tende non è consentito l'uso di materiali plastici ma solo quello della tela, con soluzioni lineari evitando le conformazioni a bauletto. Le tende esterne possono essere applicate solo al piano terra al servizio delle vetrine; l'aggetto massimo consentito è di 40 cm inferiore alla larghezza del marciapiedi su cui insistono, i lembi inferiori devono avere altezza minima di m 2,20 dal suolo e lateralmente non possono sporgere oltre 20 cm dal filo della vetrina. Non è consentita la posa di tende sporgenti oltre 20 cm dal filo della facciata su strade aperte al traffico e prive di marciapiedi.

4. L'apposizione di segnaletica, targhe, insegne e altri mezzi pubblicitari e informativi è soggetta a specifica autorizzazione comunale. I cartelli per la segnaletica stradale nel centro storico dovranno avere dimensione ridotta ed essere posizionati in modo da non alterare la visione di elementi di pregio storico-ambientale. Per la toponomastica si utilizzeranno preferibilmente targhe lapidee e indicazioni dipinte o graffite sulle murature, evitando l'uso delle usuali targhe metalliche.

Sono vietate le seguenti tipologie di insegne e segnalazioni pubblicitarie:

- le insegne di tipo auto illuminante;
- le insegne con illuminazione intermittente, anche esterna;
- le insegne a messaggio variabile;
- l'apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti e/o sporgenti dalla facciata e/o posizionati fuori dall'insegna.

Sono consentite le seguenti tipologie:

- insegne a bandiera di tipo opaco non auto illuminante, di superficie inferiore a 0,8 mq e poste ad un'altezza minima di 4 m dal suolo stradale, misurati dal filo inferiore dell'insegna;
- insegne dipinte o a graffito sulla facciata;
- pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro e lettere dipinte;
- pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro e lettere traforate illuminati dall'interno;
- pannelli in lamiera di acciaio corten con lettere traforate retroilluminate;
- in ceramica dipinta.

Le insegne possono essere ubicate, in conformità alle misure massime di cui agli schemi allegati, in una delle seguenti posizioni:

- all'interno del fornice della vetrina senza limiti di dimensione;

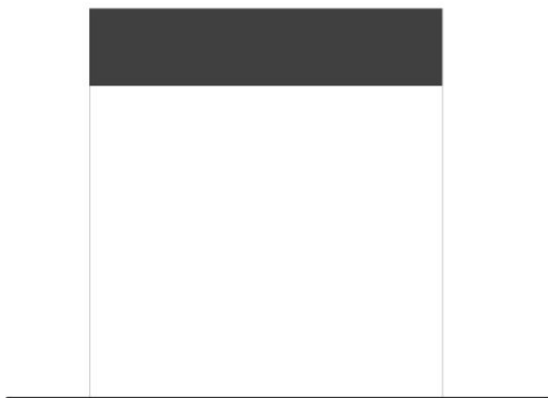


- entro i fili verticali dell'apertura della vetrina;
- sulla muratura, lateralmente alla vetrina, per le sole insegne in ceramica dipinta, i pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro e lettere dipinte, i pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro e lettere traforate retroilluminanti, i pannelli in lamiera di acciaio corten con lettere traforate retroilluminate.

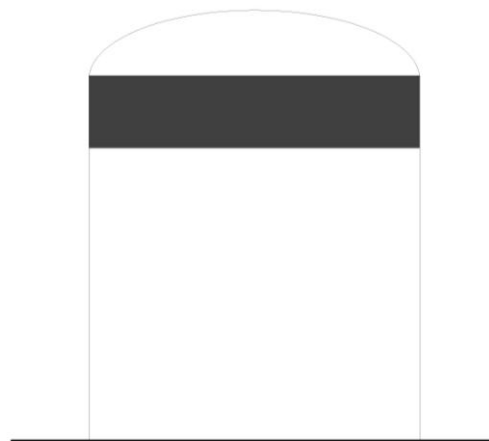
Sono vietate le insegne non in aderenza alla facciata ed in particolare le insegne sui parapetti e quelle collocate nelle lunette sovrapporta munite di rosta.

In presenza di portico le insegne vanno collocate in corrispondenza della vetrina e non in facciata esterna. E' ammessa l'apposizione di insegne dipinte sugli antoni di chiusura. Non è consentita l'installazione esterna o inserita nelle vetrine di apparecchi per la distribuzione di beni di consumo.

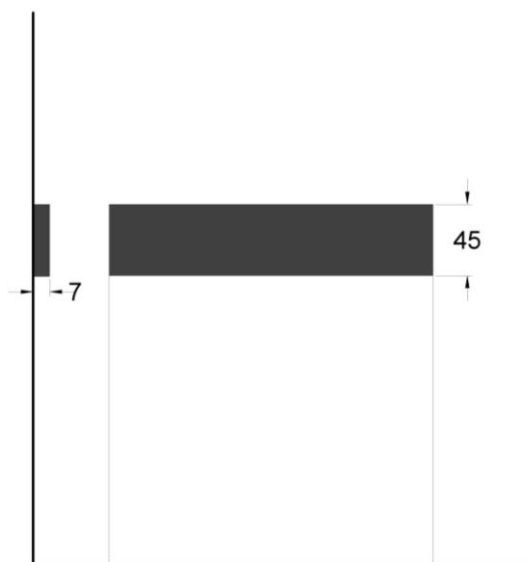
Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni e in genere qualunque attività devono essere in materiali lapidei o metallo, con esclusione delle materie plastiche, dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio inox.



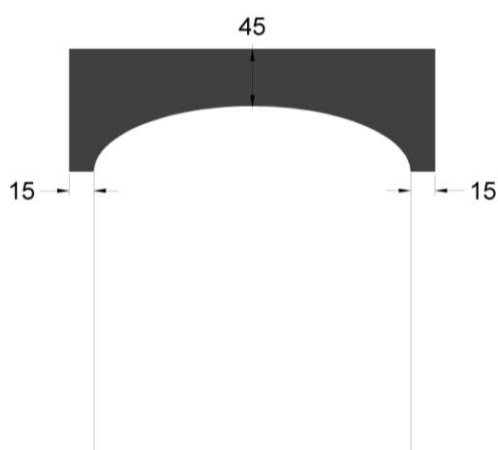
Insegna in luce di vetrina con vano con architrave



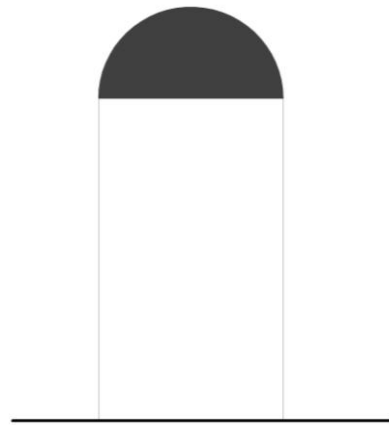
Insegna in luce di vetrina con vano ad arco con rosta



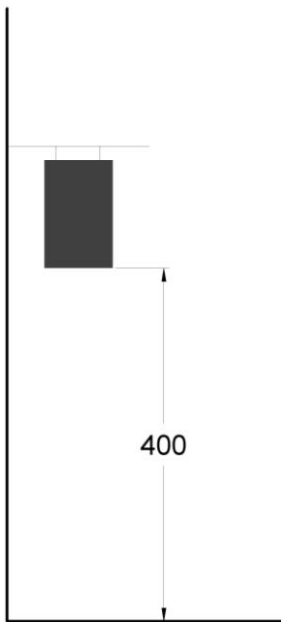
Insegna su muratura posizionata entro i fili verticali dell'apertura della vetrina



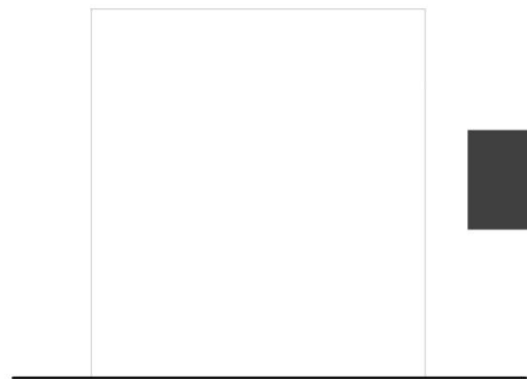
Insegna su muratura con vano ad arco



Insegna in luce di vetrina con vano ad arco  
senza rosta



Insegna a bandiera sup. max. 0,8 mq



Insegna in ceramica dipinta sup. max. 0,8 mq

## Art. 6 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici

1. Le corti interne, i cortili e le chiostrine sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale. Il successivo Capo integra tali disposizioni laddove tratta di edifici appartenenti alle tipologie con giardino. Ove presenti, le tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio debbono essere conservate e/o ripristinate. Analogo trattamento deve essere riservato agli elementi architettonici o di arredo presenti all'interno di questi spazi, quali portici colonnati, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, e simili. È inoltre prescritta la salvaguardia di eventuali elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto. Nei casi in cui tali elementi costituiscano oggetto di intervento e siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali.

Le nuove recinzioni, che comunque non potranno frazionare spazi liberi tipologicamente unitari, laddove ammesso o in sostituzione delle esistenti non di pregio, possono essere realizzate con inferrate, con o senza muretto (alto comunque non più di 60 cm), realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi orizzontali d'irrigidimento) eventualmente con finitura a punta di lancia. È ammesso solo l'utilizzo del ferro verniciato con colori scuri. In alternativa, laddove compatibile con il contesto e le condizioni ambientali, è ammessa la realizzazione di recinzioni di muratura intonacata con le stesse caratteristiche previste per le facciate degli edifici, di almeno 2 m di altezza.

Le nuove pavimentazioni devono essere realizzate in acciottolato o in lastre di pietra spuntata (arenaria, graniti bianchi, porfido rosso) o ghiaietto. Per gli spazi liberi in diretta relazione con spazi pubblici pavimentati in cubetti di porfido è ammesso l'utilizzo di tale materiale.

Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali degli spazi pertinenziali devono essere rimosse. Per queste ultime permane la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento, secondo le disposizioni di cui al precedente art. 2.5. Ove tali elementi superfetativi siano considerati congrui, per questi è ammesso un trattamento secondo quanto disposto al medesimo precedente articolo.

Si consente infine la realizzazione all'interno degli spazi in questione di impianti di elevazione e accessi per i disabili a servizio delle unità edilizie interessate, nel rispetto delle prescrizioni indicate al precedente articolo 2.8.

2. I giardini, gli orti e le aree verdi o sportive private sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale. Il successivo Capo integra tali disposizioni laddove tratta di edifici appartenenti alle tipologie con giardino. Si prescrive la salvaguardia integrale e/o il recupero di tali spazi, unitamente agli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il mantenimento, ove essi siano presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, ecc. Ove parzialmente o totalmente perduti, l'insieme di tali elementi potrà essere ricostruito sulla base di tracce certe e/o di una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di essenze simili, e di forme, strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari. Nei casi in cui non sussistano elementi di certezza in merito all'assetto originario, il trattamento di tali spazi si ispirerà al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali locali storicamente accertate.

La realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, non è ammessa nei giardini storici. In tutti gli altri casi, essi saranno realizzati in forme amovibili e con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali. Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. È comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali devono essere sottoposti al medesimo trattamento prescritto per gli spazi cortilati di cui al precedente art. 6.1.

3. L'installazione di microgeneratori eolici di qualsiasi tipo e dimensione è consentito solo in spazi senza valenza architettonica, che non siano visibili da spazi o strade pubbliche o da punti panoramici. Tale limitazione è estesa a tutte le parti di territorio soggette a vincolo ambientale di cui al dlgs 42/2004.

## CAPO II - NORME RIFERITE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL NUCLEO ANTICO

### Art. 7 - SC, Edifici Speciali civili

1. Gli interventi sugli elementi strutturali comportano la salvaguardia delle murature esterne e interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'apparato

strutturale, non sono ammesse la bucatura dei solai, tranne che nel caso sotto specificato, e l'apertura delle murature portanti esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, sarà ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Qualora, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. E' anche ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente mancanti, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso prevalente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Infine, nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, è consentito realizzare piccole bucatore dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.

**2.** Gli interventi sugli elementi distributivi comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza. Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente art. 5. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni di cui al precedente art. 2.5, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. E' infine ammesso l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, ascensori, uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili obbligatori per legge, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente artt. 2.8 e 2.9.

**3.** Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente art. 4 a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture analoghe a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Per gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo vanno assicurati il restauro e il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc.

## Art. 8 - SR, Edifici speciali religiosi

**1.** Gli interventi sugli elementi strutturali comportano la salvaguardia rigorosa di murature esterne ed interne, volte, cupole, colonne, pilastri, arcate, coperture, ecc., con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Non è ammessa alcuna modifica del sistema strutturale, ivi comprese la bucatura di volte e solai, tranne che nei casi particolari sotto specificati, e l'apertura delle murature sia esterne che interne. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni vanno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). E' infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. La realizzazione di piccole bucatore dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Altre aperture dei solai e delle murature interne per altri fini sono ammesse solo negli spazi accessori, e sempre che, a seguito di richiesta motivata e documentata, esse risultino compatibili con l'integrità complessiva degli spazi in questione, siano ritenute indispensabili a garantirne la continua funzionalità e non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio.

**2.** Gli interventi sugli elementi distributivi comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche di ciascun edificio, comprendenti gli spazi principali (navate, abside, coro, cantoria, ecc.), secondari (sagrestia, cappelle, cripta, battistero, ecc.), gli ambienti conventuali, gli spazi coperti di pertinenza (sacrestia, canonica, campanile, locali di servizio, chiostrini ecc.), e tutti i collegamenti verticali e orizzontali. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. L'inserimento di impianti tecnologici e di accessi per i disabili è ammesso e nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 2.8. Ai fini di salvaguardare l'integrità degli impianti architettonici, non è consentito l'inserimento di ascensori negli spazi liturgici principali, neppure in casi di dismissione. L'inserimento di ascensori è invece ammesso negli spazi accessori, purché ciò avvenga nel rispetto del sistema strutturale e dei caratteri compositivi degli spazi in questione.

3. Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia la loro organizzazione, sia i materiali originari impiegati, sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, portali, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, ecc., anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino non recuperabili o alterati. L'obbligo di conservazione si estende a tutte gli elementi architettonici e archeologici nonché alle stratificazioni murarie in elevato, essendo vietata la rimozione o alterazione di testimonianze che rendano conto del passaggio dell'opera attraverso il tempo. Le superfici esterne vanno trattate in conformità con le norme comuni riportate nel precedente art. 4 a seconda della presenza di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci o da partiti murari a vista. Tali trattamenti avverranno sotto il controllo delle Sovrintendenze preposte e nella più scrupolosa cura con metodi che prevedono l'applicazione dei criteri del restauro scientifico. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni, mobili e fissi, incluse porte d'ingresso in legno e metallo, vetrate, rosoni, oculi, ecc., ivi comprese le ferramenta originarie utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione va estesa tutti gli ambienti, decorazioni e arredi fissi interni, che devono essere conservati nelle posizioni originarie, assicurando la salvaguardia e il restauro di volte, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, altari, balaustre, banchi, cattedre, cibori, grate, pulpiti, repositori, reliquiari, transenne, ecc.

## Art. 9 - SO, Opifici

1. Gli interventi sugli elementi strutturali ammettono sia il mantenimento che la modifica dello schema strutturale, anche con l'impiego di materiali, tecniche e forme moderne. Sono inoltre sempre ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche.

2. Gli interventi sugli elementi distributivi ammettono modificazioni libere sia dell'impianto organizzativo generale che del sistema distributivo interno. Sono anche ammessi, sia l'inserimento di nuovi corpi scala e orizzontamenti, per sfruttare a pieno le talvolta considerevoli altezze dei manufatti, ma senza che ciò comporti un aumento dei volumi esistenti o la modifica dell'altezza al livello di gronda. L'inserimento di ascensori, montacarichi, uscite di sicurezza, accessi per i disabili, e impianti igienico-sanitari e tecnologici è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 2.

3. Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici consentono libere modifiche dei prospetti, sia per i fronti principali che per quelli secondari, al fine di eliminare trasformazioni incongrue verificatesi nel tempo o di consentire un migliore adattamento degli opifici ad eventuali nuovi usi, sempre che ciò avvenga nel rispetto delle dimensioni, partiture, forma dei serramenti e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici di tali edifici. Il trattamento delle facciate consentirà libere modificazioni delle superfici.

## Art. 10 -SP, Palazzi

1. Gli interventi sugli elementi strutturali comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'involucro strutturale e dei prospetti principali e secondari, non è ammessa l'apertura delle murature esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, è ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. La realizzazione di piccole bucatore dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni vanno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari).

2. Gli interventi sugli elementi distributivi comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, scaloni, portici, loggiati, ecc.), gli eventuali annessi (scuderie, rimesse, locali di servizio, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (corti interne, giardini, orti, ecc.). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 6. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nell'art. 2.5, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici ed igienico-sanitari è ammesso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei precedenti artt. 2.7 e 2.

3. Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini filologici, integrazioni e

riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche eventualmente visibili sui fronti degli edifici in questione. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La composizione degli intonaci e la scelta dei colori va determinata sulla base di saggi da effettuarsi sulle superfici murarie al fine di rinvenire le tracce dei trattamenti originari. Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc. Nei porticati delle corti interne possono essere inserite chiusure vetrate, mediante installazione che ne preservi integralmente le caratteristiche architettoniche.

## Art. 11 - SCE, Edifici a corte

1. Gli interventi sugli elementi strutturali comportano la salvaguardia delle murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono rispettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e devono essere effettuati con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

2. Gli interventi sugli elementi distributivi comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 5. Saranno inoltre ammessi:

- o il ripristino degli spazi e dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- o la realizzazione di modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;
- o la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente artt. 2.1 e 2.3.
- o l'inserimento di impianti igienico-sanitari, tecnologici e ascensori in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 2.7 e 2.8 senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione;

3. Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano il mantenimento dei fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con elementi di tipologia e colore tradizionale in conformità con quanto specificato al precedente art. 4, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Si deve assicurare infine la salvaguardia, il restauro e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

## Art. 12 -SCA, Edifici a cortina

1. Gli interventi sugli elementi strutturali comportano la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo della copertura. Sono comunque ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche o l'adeguamento degli impianti, purché effettuate nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. La quota d'imposta dei solai intermedi, nei casi di ripristino, potrà essere variata fino a raggiungere le altezze minime abitabili.

2. Gli interventi sugli elementi distributivi comportano la conferma dell'impianto tipologico generale, ma ammettono anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti ad integrare eventuali frazionamenti e il recupero dei

sottotetti secondo quanto disposto dall'art. 47 delle NTA PDR. Questi ultimi devono comunque essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 2.3. Sono inoltre ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi nonché si prescrive il trattamento delle superfetazioni secondo quanto disposto dalle norme del presente Manuale, nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici e di ascensori è ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente artt. 2.7 e 2.8.

**3.** Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui vanno salvaguardati il numero, la posizione e le forme impiegate. E'anche ammessa, previa acquisizione del parere della Commissione Paesaggio e della Soprintendenza, la facoltà di ripristino di aperture storicamente presenti, delle quali venga comprovata la preesistenza mediante idonea documentazione storica oppure da risultanze materiche che emergano in fase di recupero degli immobili. Vanno inoltre conservate o ripristinate le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consente di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite la riapertura di porte o finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali e dettagli costruttivi incongrui. Tali interventi devono comunque rispettare il disegno e l'organizzazione compositiva della facciata.

### Art. 13 - SA, Edifici ad angolo

**1.** Gli interventi sugli elementi strutturali comportano la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo della copertura. Sono comunque ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche o l'adeguamento degli impianti, purché effettuate nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. La quota d'imposta dei solai intermedi, nei casi di ripristino, potrà essere variata fino a raggiungere le altezze minime abitabili.

**2.** Gli interventi sugli elementi distributivi comportano la conferma dell'impianto tipologico generale, ma ammettono anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti ad integrare eventuali frazionamenti e la realizzazione di sottotetti abitabili. Questi ultimi devono comunque essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 2.3. Sono inoltre ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi nonché l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici e di ascensori nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nei precedenti artt. 2.7 e 2.8.

**3.** Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui vanno salvaguardati il numero, la posizione e le forme impiegate. Per gli altri fronti, gli interventi devono comunque rispettare il disegno e l'organizzazione compositiva della facciata. Per il trattamento delle finiture e degli elementi isolati si rimanda alle prescrizioni generali di cui ai precedenti artt. 4 e 6.

### Art. 14 - ST, Edifici a torre

**1.** Gli interventi sugli elementi strutturali comportano la salvaguardia delle murature portanti interne ed esterne, nonché solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono essere effettuati con l'impiego prevalente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali, nel rispetto della giacitura delle strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti. Salvo che nei casi sotto specificati, non sono ammesse la bucatura dei solai e l'apertura delle murature sia esterne che interne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, è ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. La realizzazione di piccole bucatore dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni devono comunque essere precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). In considerazione dell'assenza di elementi di documentazione certa sull'assetto preesistente non è ammesso il ripristino filologico di parti strutturali oggi scomparse.

**2.** Gli interventi sugli elementi distributivi comportano la salvaguardia rigorosa delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici, sia nelle forme originarie che quale risultato del processo di trasformazione organica degli edifici in questione. In particolare, gli elementi da salvaguardare comprendono gli spazi principali ai diversi piani e i relativi collegamenti. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti. Si prescrive inoltre il trattamento delle superfetazioni secondo quanto disposto dalle norme del presente Manuale. L'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici è ammesso solo



nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei precedenti art. 2.7 e 2.8. L'inserimento di ascensori non è consentito tranne che nei casi in cui sia presente una utilizzazione residenziale e sempre nel rispetto delle strutture antiche o degli elementi decorativi di pregio.

**3.** Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano il mantenimento di tutti i fronti, salvaguardando integralmente i materiali originari impiegati (pietra e laterizi), i pilastri di facciata, gli archi di scarico, le parti in mattoni, la forma e posizione delle aperture esistenti, sia di origine medievale che di successivo inserimento, e i singoli elementi strutturali e decorativi, quali conci murari, mensole, fori, blocchi e frammenti di riutilizzo, ecc. anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione di qualsiasi testimonianza architettonica o archeologica, così come delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione dei manufatti in questione. Per il trattamento delle superfici si applicano le norme comuni riportate nel precedente art. 4, e in particolare a quelle relative alle superfici murarie a vista, essendo comunque vietate reintonacature sia parziali che totali. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, in conformità a quanto indicato al precedente art. 4.5, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di recupero va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo, assicurando la loro salvaguardia e restauro.

## Art. 15 - SV, Ville storiche

**1.** Gli interventi sugli elementi strutturali comporteranno la salvaguardia degli elementi in questione con particolare riferimento agli elementi orizzontali: solai, con eventuali volte, vani e strutture di scala, coperture, ecc., mediante tecniche di consolidamento con la possibilità della loro sostituzione integrale o parziale nella medesima giacitura qualora, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che tali elementi non sono più recuperabili.

**2.** Gli interventi sugli elementi distributivi comporteranno la salvaguardia dei collegamenti verticali presenti significativi per la tipologia edilizia, nonché il loro incremento in ragione delle utilizzazioni previste secondo collocazioni idonee. L'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili e ascensori sarà anch'esso ammesso nella misura necessaria.

**3.** Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano il mantenimento dei fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, dipinti, affreschi, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con elementi di tipologia e colore tradizionale in conformità con quanto specificato al precedente art. 4, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Si deve assicurare infine la salvaguardia, il restauro e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

## CAPO III - NORME PER I MANUFATTI ISOLATI ESTERNI AL NUCLEO ANTICO

### Art. 16 - Edifici di origine religiosa

**1.** Gli interventi sugli elementi strutturali comporteranno la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della loro giacitura e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale.

**2.** Gli interventi sugli elementi distributivi comporteranno la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali e secondari, i collegamenti verticali e orizzontali. L'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili e ascensori sarà ammesso nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

**3.** Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comporteranno il mantenimento dei materiali originari impiegati, della forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi. Ove possibile, si prescrive inoltre la salvaguardia dei serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture paragonabili a quelle originarie. L'opera di salvaguardia si estenderà infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.

## Art. 17 - Ville suburbane

1. Gli interventi sugli elementi strutturali, distributivi ed architettonici per gli edifici in questione dovranno essere conformati secondo le indicazioni del precedente art. 15.

## Art. 18 - Cascine e fabbricati di origine rurale

1. L'intervento di risanamento conservativo relativo ai corpi edilizi di origine antica deve assicurare:

- o la conservazione o il ripristino degli elementi distributivi caratteristici del tipo: portici, ballatoi, scale, ecc., che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti o tamponati;
- o l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza.

L'intervento può inoltre comportare:

- o la modifica, ove possibile, della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- o la modifica delle aperture nelle facciate posteriori e in quelle principali sullo spazio centrale comune;
- o l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

Allegato - MANUALE DEL RESTAURO .....	1
CAPO I - NORME COMUNI .....	1
Art. 1 - Ambito di applicazione della disciplina .....	1
Art. 2 - Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili .....	1
Art. 3 - Salvaguardia dei materiali, elementi decorativi, trattamento dei solai, pavimentazioni .....	2
Art. 4 - Trattamento delle facciate, salvaguardia delle finiture tradizionali, coperture.....	3
Art. 5 - Balconi, scale esterne, vetrine, segnaletica, insegne e targhe .....	5
Art. 6 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici .....	9
CAPO II - NORME RIFERITE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL NUCLEO ANTICO .....	9
Art. 7 - SC, Edifici Speciali civili .....	9
Art. 8 - SR, Edifici speciali religiosi.....	10
Art. 9 - SO, Opifici .....	11
Art. 10 - SP, Palazzi.....	11
Art. 11 - SCE, Edifici a corte .....	12
Art. 12 - SCA, Edifici a cortina.....	12
Art. 13 - SA, Edifici ad angolo .....	13
Art. 14 - ST, Edifici a torre.....	13
Art. 15 - SV, Ville storiche .....	14
CAPO III - NORME PER I MANUFATTI ISOLATI ESTERNI AL NUCLEO ANTICO .....	14
Art. 16 - Edifici di origine religiosa.....	14
Art. 17 - Ville suburbane.....	15
Art. 18 - Cascine e fabbricati di origine rurale .....	15