COMUNE DI CANTELLO
PROVINCIA DI VARESE

REGOLAMENTO EDILIZIO

~~02~~06|22

ADOTTATO CON DCC N. __ DEL __.__.____

APPROVATO CON DCC N. __ DEL __.__.____

NOTA:
-in colore giallo la proposta di cancellazione
-in colore rosso la proposta di inserimento
-in colore azzurro la rinumerazione dell'articolato conseguente

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA 5
Articolo 1 – Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate 5
Articolo 2 – Oggetto e finalità 5
Articolo 3 – Rapporti con lo strumento urbanistico generale 5

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 5

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 5
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI 5
Articolo 4 – Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive 5
Articolo 5 – Commissione per il paesaggio 6
Articolo 6 – Gestione delle pratiche edilizie 6
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI 6
Articolo 7 – Disposizioni di servizio 6
Articolo 8 – Indicazioni interpretative 6
Articolo 9 – Attestazioni di conformità 6
Articolo 10 – Definizioni interventi edilizi e atti corrispondenti – Procedure 7
Articolo 11 – Pareri preventivi 7
Articolo 12 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia 8
Articolo 13 – Incentivazione, Compensazione, Premialità, Diritti volumetrici 9

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI 9
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 9
Articolo 14 – Modifica dei soggetti responsabili 9
Articolo 15 – Inizio e fine lavori 9
Articolo 16 – Interruzione dei lavori 10
Articolo 17 – Occupazione e manomissione di suolo pubblico 10
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 10
Articolo 18 – Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva 10
Articolo 19 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori 11
Articolo 20 – Punti fissi di linea e di livello 11
Articolo 21 – Conduzione del cantiere – Interventi urgenti e imprevisti 11
Articolo 22 – Recinzioni di cantiere 12

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI . 12
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 12
Articolo 23 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici 12
Articolo 24 – Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica 12
Articolo 25 – Invarianza idraulica 13
Articolo 26 – Requisiti per gli interventi di recupero dei locali ai piani terra e seminterrati 13
Articolo 27 – Misure di prevenzione del rischio gas Radon 13
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 13
Articolo 28 – Spazi per deposito biciclette 13
Articolo 29 – Aree per parcheggio pubblico 13
Articolo 30 – Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private 13
Articolo 31 – Chioschi/dehors 14
Articolo 32 – Segnalazioni di pubblica utilità 16

Articolo 33 – Recinzioni 16
Articolo 34 – Toponomastica e numerazione civica 17
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE 18
Articolo 35 – Regolamento del verde 18
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE 18
Articolo 36 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati 18
Articolo 37 – Ricarica veicoli elettrici 18
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO 18
Articolo 38 – Disposizioni sul decoro degli edifici 18
Articolo 39 – Rivestimenti esterni a cappotto e similari 19
Articolo 40 – Limiti per sporti, aggetti e decorazioni 19
Articolo 41 – Tende, tendoni e altre sporgenze 20
Articolo 42 – Piano del colore 20
Articolo 43 – Manufatti e tubazioni relativi a sottoservizi 21
Articolo 44 – Intercapedini stradali e griglie di aerazione 21
Articolo 45 – Cartelli pubblicitari, manifesti e insegne 21
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI 22
Articolo 46 – Misure per l'abbattimento di barriere architettoniche 22
Articolo 47 – Impianti solari termici e fotovoltaici 24
Articolo 48 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza 25

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO 25
Articolo 49 – Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio 25
Articolo 50 – Provvedimenti demolitori e ripristinatori delle opere abusive 26
Articolo 51 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari 26

TITOLO V – NORME TRANSITORIE 27
Articolo 52 – Aggiornamento del Regolamento edilizio 27
Articolo 53 – Applicazione del Regolamento edilizio 27

ALLEGATI TECNICI 28
ALLEGATO A – PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER LE DIVERSE TIPOLOGIE DI INTERVENTO CONNESSE ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA 28
A.1 - Aspetti di carattere generale: legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi 28
A.2 Aspetti di carattere generale: procedimenti interventi edilizi o connessi all'attività edilizia e relativi adempimenti amministrativi 28
A.3 - Definizione degli interventi edilizi e inquadramento-qualificazione 35
A.4 - Contributo di costruzione 35
A.5 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione, Sanzioni, Diritti di segreteria e scomputi 35
ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DI ISTANZE, PRATICHE E COMUNICAZIONI 39
B.1 - Parere preventivo o preliminare 39
B.2 - Comunicazione di inizio lavori e Comunicazione di inizio lavori asseverata 39

B.3 - Segnalazione certificata di inizio attività - Domanda di Permesso di Costruire – Permesso in Sanatoria - Atti Equivalenti 39
B.4 - Segnalazione Certificata di agibilità 45
B.5 - Cementi armati 46
B.6 - Valutazione impatto paesistico 46
B.7 - Istanze di deroga 46
B.8 - Cambio di destinazione d'uso senza opere 46
B.9 - Domande di Certificato di destinazione urbanistica ed altre certificazioni 47
B.10 - Domande di approvazione Piani Attuativi 47
ALLEGATO C – REGOLAMENTO DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO 53
C.1 – Ambito di applicazione 53
C.2 – Valutazione e valorizzazione 53
C.3 – Tutela del verde esistente 53
C.4 – Pratica edilizia e protezione degli alberi e del sistema verde 54
C.5 – Denuncia abbattimento alberi e potatura 54
C.6 – Esenzione dall'autorizzazione 55
C.7 – Divieti 55
C.8 – Alberature di piazze e parcheggi aree pubbliche 56
C.9 – Quinte di protezione aree delle attività, di servizio, commerciali e depositi 56
C.10 – Verde di arredo urbano: fioriere e piante rampicanti 56
C.11 – Prescrizioni per gruppi di alberi, filari, singoli esemplari e siepi boscate 56
C.12 – Tutela del patrimonio arboreo al fine della promozione della salute pubblica 57
C.13 – Interventi d'ufficio 57
ALLEGATO D – INDICAZIONI IN MATERIA DI PROGETTAZIONE DELLA QUALITÀ URBANA.....58
D.1 – Criteri orientativi per la qualità del paesaggio urbano tradizionale..... 58
D.2 Criteri orientativi per la qualità del paesaggio rurale 63
ALLEGATO E – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IGIENE EDILIZIA.....64
E.1 - Riduzione degli effetti del gas Radon 64
E.2 - Inquinamento elettromagnetico interno 64
ALLEGATO F – ADEGUAMENTO A DISPOSIZIONI NORMATIVE 65
F.1 - Sviluppo della mobilità sostenibile 65
F.2 - Reti di telecomunicazione 65
ALLEGATO G – SANZIONI 66

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Articolo 1 – Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate

1. Si rinvia alla disciplina vigente per tutte le materie indicate dalla DGR 695/2018 e relativi allegati.

Articolo 2 – Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento Edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.
2. In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e quelle di altro regolamento comunale, dovranno essere osservate le norme del presente Regolamento, ove non diversamente espresso, salvo norme di altri regolamenti che siano entrati in vigore successivamente al presente Regolamento o sue varianti.
3. Prevalgono sulle prescrizioni riportate nel presente Regolamento, anche nel caso in cui il Regolamento Edilizio risulti più restrittivo, le norme tecniche in materia edilizia, impiantistica, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di prevenzione incendi e di ergonomia attuative di disposizioni normative europee, statali e/o regionali, e le Norme Unificate (UNI, CEI, ISO, ecc.) recepite a livello nazionale, entrate in vigore successivamente al presente Regolamento Edilizio.
4. Gli ALLEGATI TECNICI al presente Regolamento sono i seguenti:
   - ALLEGATO A - Procedure amministrative per le diverse tipologie di intervento connesse all'attività edilizia;
   - ALLEGATO B – Documentazione a corredo di istanze, pratiche e comunicazioni;
   - ALLEGATO C – Regolamento del verde pubblico e privato;
   - ALLEGATO D – Indicazioni in materia di progettazione della qualità urbana;
   - ALLEGATO E – Disposizioni in materia di igiene edilizia;
   - ALLEGATO F – Adeguamento a disposizioni normative;
   - ALLEGATO G – Sanzioni.

Articolo 3 – Rapporti con lo strumento urbanistico generale

1. Le norme del presente Regolamento non possono modificare o sostituire le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale che sono da intendersi prevalenti su eventuali disposizioni contrastanti del presente Regolamento Edilizio.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 4 – Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive

1. I compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) sono definiti dalla legislazione vigente.

Articolo 5 – Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il paesaggio è istituita in applicazione della LR 12/2005 e del Regolamento Comunale istitutivo approvato con D.C.C. n° 37 in data 30.11.2013.

Articolo 6 – Gestione delle pratiche edilizie

1. La descrizione delle principali procedure a carattere edilizio previste ai sensi di legge è contenuta nell'ALLEGATO A.
2. La documentazione tecnica e amministrativa da allegare alle singole procedure ovvero la documentazione da presentare a corredo in caso di attivazione delle stesse è individuata nell'apposita sezione del sito Comunale.
3. Le modalità di presentazione delle pratiche edilizie in formato digitale sono contenute nell'apposita sezione del sito Comunale.
4. Per tutti i procedimenti di natura edilizia e paesistica le integrazioni richieste dagli Uffici, in qualunque fase procedimentale, e che non riguardano documenti già in possesso dell'Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre Pubbliche Amministrazioni, dovranno essere prodotte entro il termine perentorio di 60 giorni per i Permessi di Costruire (con esclusione delle domande di sanatoria,) e per i procedimenti di natura urbanistica (es. Piani attuativi), e di 30 giorni per tutti gli altri procedimenti, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni, salvo diversa disposizione del presente Regolamento Edilizio o indicazione della normativa vigente. La mancata presentazione nei predetti termini comporta la necessità di procedere all'archiviazione d'ufficio della pratica.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 7 – Disposizioni di servizio

1. Il Responsabile del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie può emanare disposizioni di servizio finalizzate a:
   - interpretare e applicare le norme del presente Regolamento, con riferimento a disposizioni statali, regionali e regolamentari sopravvenute;
   - integrare le disposizioni o la documentazione prevista negli Allegati.
2. Le eventuali disposizioni di servizio, assunte con Determina, sono riunite in un'apposita raccolta e sono pubblicizzate sul sito istituzionale del Comune.

Articolo 8 – Indicazioni interpretative

1. Chiunque ne abbia interesse può chiedere, agli Uffici competenti alla trattazione delle pratiche edilizie, indicazioni, esclusivamente di carattere generale e non attinenti a singoli casi, relativamente all'interpretazione e all'applicazione delle norme del presente Regolamento.
2. Le indicazioni sono fornite in forma scritta dall'Ufficio competente, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla richiesta.

Articolo 9 – Attestazioni di conformità

1. Il progettista attesta la conformità e la legittimità relativamente allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati

metrici, di superficie e di volume riportati o indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda e in particolare:

a) per i progetti riguardanti edifici ultimati anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 28.01.1977 (rif. art.15), dotati di certificato di abitabilità/agibilità, il progettista è tenuto ad asseverare che il fabbricato è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata in data anteriore al 28.01.1977, è munito del certificato di agibilità (di cui è tenuto ad indicare gli estremi) e che successivamente alla data di abitabilità/agibilità non sono state eseguite opere (a tal fine occorrerà valutare le opere strutturali nonché ulteriore documentazione disponibile atta a comprovare la realizzazione delle opere contestualmente all'intervento stesso e preventivamente all'agibilità (ad esempio schede catastali redatte nel periodo in questione, atti notarili, ecc.), posto che diversamente la proprietà dovrà provvedere a regolarizzare i lavori/interventi difformi;
b) per progetti relativi a interventi edilizi su edifici realizzati con licenza/concessione edilizia rilasciata in data posteriore all'entrata in vigore della legge n. 10 del 28.01.1977, o anteriore a tale data, ma privi del certificato di abitabilità/agibilità, devono essere indicati gli estremi dei titoli abilitativi o di sanatoria che hanno legittimato l'intervento.

2. Per gli edifici privi di qualunque titolo, ai fini della loro legittimazione, è necessaria documentata dimostrazione dell'anteriorità dell'immobile alla data del 16/10/1942, data di entrata in vigore della L 1150/1942, oppure presentare apposita dichiarazione sostitutiva a firma della proprietà.

Articolo 10 – Definizioni interventi edilizi e atti corrispondenti – Procedure

1. Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente normativa statale e regionale vigente.
2. Le diverse tipologie di interventi edilizi, nonché le ulteriori tipologie di istanze connesse all'esecuzione delle opere (certificazioni, attestazioni, ecc.), sono assoggettate alle procedure amministrative indicate nell'ALLEGATO A.
3. Ulteriori o diverse procedure, introdotte da normative successive, saranno integrate o modificate esclusivamente mediante Determina senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale.

Articolo 11 – Pareri preventivi

1. Il parere preventivo:
   a) è lo strumento, non obbligatorio, con il quale, su richiesta dell'interessato, l'Amministrazione Comunale esprime le proprie valutazioni su specifici aspetti di un progetto preliminare;
   b) è un procedimento connesso con l'attività edilizia che incide sull'assetto urbanistico, oppure che ha rilevanza architettonica.
2. L'Amministrazione non esprime parere preventivo-preliminare in merito a:
   a) richiesta istruttoria di natura tecnica per verifiche indici planivolumetrici;
   b) conformità dell'intervento a norme vigenti non riconducibili alla materia edilizia e urbanistica;
   c) contenzioso fra terzi di natura civilistica e/o giuridica.

3. Al fine dell'espressione del parere preventivo, l'interessato inoltra un progetto che rappresenta schematicamente, nelle forme ritenute più opportune, tutti gli elementi necessari per la corretta valutazione del caso.
4. Il parere preventivo, con gli eventuali consigli, osservazioni e raccomandazioni per la redazione del progetto definitivo, è rilasciato secondo quanto indicato nell'ALLEGATO A.
5. Il progetto preliminare è corredato dalla documentazione indicata nell'ALLEGATO B.

Articolo 12 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Le costruzioni, in tutte le loro parti e i loro elementi, sia prospettanti il suolo pubblico sia prospettanti suoli privati, e le aree di pertinenza, nonché le aree libere devono essere mantenuti in buone condizioni di decoro, d'igiene e di sicurezza.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi, e di manutenzione e tenuta in decoro delle aree libere.
3. L'Amministrazione Comunale, accertato lo stato di abbandono, di degrado urbano, di incuria e di dismissione delle aree e/o degli edifici, diffida i proprietari o i titolari di diritti su tali immobili ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto i profili edilizio, funzionale e ambientale.
4. Entro 60 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto per l'esecuzione degli interventi di sistemazione e di manutenzione, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi.
5. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro 30 giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno riscosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente.
6. Ferma restando l'esecuzione d'ufficio degli interventi di cui al precedente comma, l'Amministrazione Comunale - nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico a un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici in stato di abbandono, di non uso, di degrado e/o dismissione - qualora il proprietario non intervenga, rendendo necessario l'intervento sostitutivo, può provvedere, altresì, ad attribuzione a tali beni di una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale, assumendo gli atti e gli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
7. Fatto salvo quanto disposto dai commi che precedono, l'Amministrazione Comunale nel corso dell'istruttoria di nuovi interventi inerenti aree libere dovrà accertare se il richiedente è titolare di beni immobili in disuso e/o abbandonati. In caso affermativo l'avvio degli interventi sull'area libera sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso.

8. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, è consentito eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.
9. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda l'effettiva sussistenza del pericolo.
10. È fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale e di dare luogo, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti acquisendo idoneo titolo abilitativo.
11. In caso di inottemperanza, si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente e dall'ALLEGATO G

Articolo 13 – Incentivazione, Compensazione, Premialità, Diritti volumetrici

1. Si applica il Regolamento comunale specifico.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 14 – Modifica dei soggetti responsabili

1. Ogni variazione dei soggetti responsabili deve essere comunicata al Comune al momento del verificarsi.
2. Qualora il Direttore dei Lavori o Assuntore dei Lavori vengano meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo, comunque denominato, dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune.
3. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei Lavori, corredata dall'accettazione del professionista.

Articolo 15 – Inizio e fine lavori

1. Il Direttore dei Lavori, fermo restando gli ulteriori adempimenti previsti dalla legislazione vigente, è obbligato a comunicare all'Amministrazione Comunale:
   a) la data di inizio dei lavori - prima dell'effettivo inizio delle opere stesse (intendendo anche le opere di scavo);
   b) la data di fine dei lavori (esclusi le opere di finitura con riferimento all'agibilità) entro il termine perentorio di 30 giorni dall'esecuzione delle opere, intendendo per opere di finitura quelle che seguono la fase di struttura rustica e che ne permettono l'utilizzazione al fine previsto (es. opere di finitura da muro: intonaci, tappezzerie, tinteggiature, rivestimenti; da orizzontamento: pavimenti, gradini, soglie e parapetti; da aperture: serramenti esterni e interni, vetri, cancellate; opere di lattoneria; cancelli e ringhiere; impiantistica). Per eseguire tali opere non è richiesto alcun titolo abilitativo e quindi, la comunicazione di fine lavori (così come il collaudo e quant'altro previsto per legge) deve essere obbligatoriamente presentata anche in caso di ultimazione dei lavori a rustico (intendendo come mancanti le sole opere di finitura).

c) la parziale esecuzione delle opere edili (opere edili non concluse) deve essere relazionata a cura del Direttore dei Lavori con particolare riferimento alle opere non realizzate rispetto il titolo abilitativo.

2. In caso di mancata comunicazione di quanto indicato ai punti a) e b) troveranno applicazione - con esclusione dei casi di interventi di attività edilizia libera - le sanzioni previste nell'ALLEGATO G che verranno irrogate al Direttore dei Lavori per ogni singola inadempienza.

Articolo 16 – Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dell'esecuzione dei lavori è obbligatorio approntare le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite o manomesse, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone e a cose.
2. Si dovranno, inoltre:
   a) osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità
   b) garantire la delimitazione del perimetro del cantiere con gli strumenti più adatti a seconda delle situazioni e adottare tutti gli strumenti necessari a garantire il decoro urbano verso gli spazi pubblici e/o a uso pubblico per tutto il periodo di interruzione dei lavori medesimi oltre che a osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.

Articolo 17 – Occupazione e manomissione di suolo pubblico

1. Tutte le occupazioni di suolo pubblico dovranno essere preventivamente autorizzate e garantire il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento, del Codice della Strada, del Regolamento d'Igiene tipo e del Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
2. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 18 – Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

1. Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i titoli abilitativi, unitamente agli esemplari dei disegni rappresentativi, o copie delle stesse rese conformi da asseverazione del Direttore dei Lavori, dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti o incaricati comunali.
2. L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti un cartello, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati, oltre a quanto previsto dalle norme di legge vigenti:
   a) l'oggetto dei lavori;
   b) il committente;
   c) l'impresa esecutrice;
   d) il progettista;
   e) il Direttore dei Lavori;

f) il numero e la data del permesso di costruire o la denominazione del titolo corrispondente, comunque denominato, che abilita all'esecuzione delle opere con la data di presentazione al protocollo comunale;
g) quant'altro previsto dalla normativa vigente.

3. Dovrà essere altresì garantita per l'intera durata dei lavori l'apposizione di tale cartello completo dei dati indicati dal comma 2.
4. La mancata affissione di tale cartello, completa di tutti i dati, o il deterioramento della stessa (in modo da non rendere visibile i dati richiesti), comporterà l'applicazione al Direttore dei Lavori, della sanzione prevista dall'ALLEGATO G.

Articolo 19 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.
2. In conformità agli artt. 3.3.3 e 3.3.7 del Regolamento di Igiene Tipo, nei cantieri ove si procede alle demolizioni si deve provvedere affinché i materiali risultanti vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri; ove si proceda alla demolizione a mezzo di macchinari a braccio meccanico, ove necessario su parere ATS, occorrerà anche adottare speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità; inoltre, tutti i cantieri a lunga permanenza devono essere provvisti di idonei servizi igienici ed adeguate forniture di acqua potabile; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o personale di custodia, oltre all'adeguata dotazione dei servizi dovranno essere assicurati gli indici minimi di abitabilità.
3. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.
4. Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Sindaco potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie e, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

Articolo 20 – Punti fissi di linea e di livello

1. L'eventuale richiesta di determinazione di punti fissi dovrà essere appositamente richiesta all'ufficio competente nella gestione degli spazi pubblici al fine del corretto posizionamento delle recinzioni in funzione alla viabilità esistente - prevista, come individuata dallo strumento urbanistico vigente, o ancora dalle norme del Codice della strada.

Articolo 21 – Conduzione del cantiere – Interventi urgenti e imprevisti

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, quando non sia possibile ovviare al pericolo con l'interdizione dell'accesso, senza il preventivo titolo abilitativo edilizio, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, responsabilità che comprende anche l'accertamento

dell'effettività del pericolo. Tali opere si possono effettuare solo nel rispetto del tipo d'intervento previsto dalla strumentazione urbanistica per l'immobile interessato.

2. Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verifichino crolli, il Direttore dei Lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori e alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi.
3. I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo il rilascio del titolo per la variante necessaria, fermo restando la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche vigenti.

Articolo 22 – Recinzioni di cantiere

1. I cantieri devono essere isolati, mediante opportune recinzioni, con materiali idonei e di altezza non inferiore a 2,00 metri ed essere presegnalati nelle ore notturne.
2. I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche o aperte al pubblico, possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa degli immobili medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per eventuali pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
4. La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso, e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento.
5. L'Amministrazione Comunale può prescrivere, anche con il supporto della Commissione per il paesaggio, specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo. Qualora gli interventi di ristrutturazione riguardassero edifici esistenti prospicienti a spazi pubblici e/o a uso pubblico è possibile l'utilizzo di reti decorative raffiguranti il risultato finale dell'intervento edilizi.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Articolo 23 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

Articolo 24 – Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica

1. Si applicano le disposizioni legislative regionali e nazionali vigenti al momento della presentazione del procedimento edilizio.
2. Si applica il Regolamento relativo all'applicazione degli istituti di incentivazione, compensazione, premialità, trasferimento volumetrico e registro delle cessioni dei diritti edificatori.

Articolo 25 – Invarianza idraulica

1. Negli interventi tenuti al rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, deve essere elaborato specifico progetto come definito dalla legislazione e regolamenti regionali.

Articolo 26 – Requisiti per gli interventi di recupero dei locali ai piani terra e seminterrati

1. Gli interventi di recupero dei vani e locali ai piani terra e seminterrati esistenti, laddove ammessi dallo strumento urbanistico comunale, devono essere attuati secondo le leggi regionali e le delibere comunali.

Articolo 27 – Misure di prevenzione del rischio gas Radon

1. Si applica l'ALLEGATO E.

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Articolo 28 – Spazi per deposito biciclette

1. Ai sensi della legislazione vigente, devono sempre essere previsti spazi per il deposito delle biciclette in corrispondenza dei punti di maggiore attrazione e in misura proporzionale agli spazi a parcheggio.
2. Negli spazi comuni degli edifici devono essere individuati spazi idonei per il deposito delle biciclette nelle misure previste dalla legislazione vigente.

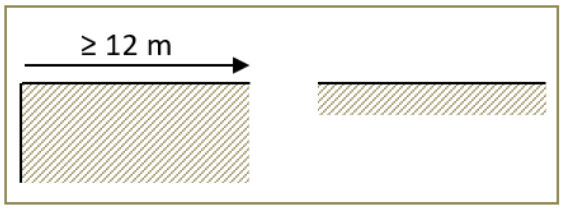
Articolo 29 – Aree per parcheggio pubblico

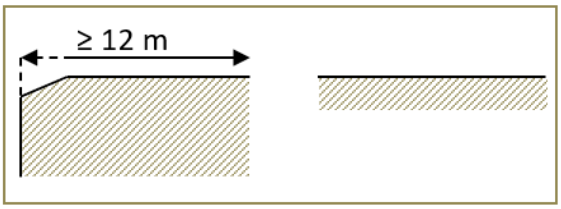
1. La progettazione dei parcheggi pubblici a raso in forma organizzata e separata dalla carreggiata stradale deve essere finalizzata a creare aree utilizzabili in diverse maniere (a titolo esemplificativo attività mercatali, manifestazioni, attività sportive libere) nell'arco della giornata (nelle ore di minor uso), della settimana (nei giorni di minor uso) e occasionalmente.
2. L'organizzazione degli spazi di manovra e di stallo, la posizione degli accessi, la scelta delle pavimentazioni, la posizione delle alberature e degli elementi di arredo urbano e quant'altro componga l'area di parcheggio devono essere progettati al fine di raggiungere l'obiettivo di cui al comma precedente, garantendo la flessibilità funzionale.
3. Le pavimentazioni e la dotazione arborea devono essere ispirati a criteri di sostenibilità ambientale e di supporto al miglioramento del micro clima.

Articolo 30 – Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private

1. I passi carrai devono essere arretrati di almeno 5,00 metri dalla sede stradale (marciapiede incluso); il relativo spazio antistante deve essere in piano.
2. La eventuale deroga per gli arretramenti dei passi carrai è subordinata alle condizioni previste dal Codice della Strada, su conforme parere della Polizia Locale, ed è vietata nelle strade a traffico elevato.
3. In ogni caso, ed anche in assenza di cancello o sbarra, è vietato derogare ed uscire sulla sede stradale da rampe in salita se non è realizzabile il predetto spazio in piano profondo almeno 5,00 metri.

4. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione. I cancelli ed i portoni devono essere apribili unicamente verso l'interno.
5. È vietata la realizzazione di box-autorimesse o parcheggi privati con accesso diretto dalla pubblica via (esistente o prevista dallo strumento urbanistico vigente) oppure da spazio pubblico o ad uso pubblico; l'accesso a box-autorimesse o parcheggi privati dovrà avvenire esclusivamente da cortili/spazi privati mediante appositi corselli di larghezza minima pari a 5,00 metri.
6. I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dalle norme di legge vigenti, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   a) quando per uscire dall'interno di un edificio o dall'area di pertinenza dello stesso, sulla strada o sul marciapiede stradale, sia necessario superare un dislivello, trova applicazione il Regolamento di igiene, salvo possibilità di deroga, precisando che la misura indicata dal suddetto Regolamento è da calcolarsi con riferimento alla strada esistente/prevista dalla pianificazione urbanistica vigente (con esclusione dal suddetto computo dei marciapiedi, banchine, ecc.)
   b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione o recinzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 12,00 metri (calcolati come da figure esempio sottostanti). Nel caso di smusso della costruzione/recinzione dovrà essere considerato al fine della distanza minima di 12,00 metri il punto di intersezione dell'ipotetico prolungamento dei lati.





Articolo 31 – Chioschi/dehors

1. Definizioni:
   a) Dehor: struttura autorizzata a tempo determinato, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio esterno ad un esercizio pubblico o di somministrazione di alimenti e bevande del quale costituisce elemento accessorio e dipendente.
   b) Chiosco: struttura autorizzata a tempo determinato, indipendente e isolata, senza accesso di clienti o utenti, destinata ad attività di interesse pubblico e collettivo, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o esercizio pubblico.
2. I chioschi, i dehors situati su suolo pubblico o di uso pubblico e privato aperto al pubblico:
   a) devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione paesistica con l'ambiente circostante; la coerenza è valutata dalla Commissione per il paesaggio;
   b) devono essere costituiti da elementi smontabili e removibili senza danno permanente per lo spazio pubblico (pavimentazioni, arredi, alberature); il processo di rimozione e reversibilità ante installazione è dimostrato in sede di richiesta di autorizzazione;
   c) non possono inglobare alberi o arredi urbani;
   d) devono essere strutturalmente e tecnologicamente adatti all'uso e alle condizioni ambientali del luogo di installazione;

e) non devono interferire con la percezione o scorci significativi di elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale-identitario;
f) non devono rappresentare ostacolo alla circolazione ciclo-pedonale e veicolare, all'intervento da parte dei mezzi di soccorso e alle operazioni di pulizia delle aree;
g) non devono interferire negativamente sulle reti tecniche esistenti o rendere maggiormente difficoltosa la loro manutenzione (a titolo esemplificativo impedendo l'accesso a punti di ispezione, riducendo la funzionalità di griglie o caditoie, nascondendo idranti, ecc.);
h) non possono essere installati su sede stradale;
i) non concorrono alla verifica degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici;
j) possono prevedere mezzi pubblicitari solo se integrati negli eventuali elementi di chiusura perimetrale verticale, non sono mai ammessi mezzi pubblicitari sporgenti oltre la sagoma;
k) laddove ricadano in ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e siano installati per un periodo continuativo superiore a 90 giorni, sono soggetti all'ottenimento di autorizzazione paesaggistica;
l) devono essere mantenuti in perfetto stato di efficienza e decoro;
m) possono essere utilizzati solo per l'uso espressamente indicato nel provvedimento di autorizzazione;
n) non possono prevedere l'installazione di altoparlanti o apparecchiature di diffusione sonora;
~~n)~~o) laddove installati in adiacenza a locali destinati a permanenza di persone, non devono inficiare i rapporti aero-illuminanti dei locali retrostanti.

3. Tutte le strutture devono essere posizionate e realizzate a seguito di esplicito provvedimento di assenso da rilasciarsi a cura dell'ente proprietario del suolo.
4. Alla rimozione dei chioschi o dehors deve essere eseguito il ripristino dello stato dei luoghi ante installazione a cura e spese del concessionario.
5. I chioschi e dehors già autorizzati alla data di approvazione del presente Regolamento edilizio devono adeguarsi alle disposizioni di cui al presente Articolo alla scadenza della relativa autorizzazione.
6. Caratteristiche dei dehors:
   a) Lo spazio dei dehors non surroga requisiti minimi funzionali o strutturali richiesti per legge all'attività cui sono collegati.
   b) La superficie massima al lordo di ogni struttura deve essere inferiore alla SL dell'attività cui fa riferimento e comunque inferiore a 50 mq.
   c) Lo spazio deve essere accessibile ai sensi della legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
   d) Laddove fronteggino fabbricati diversi da quello in cui ha sede l'attività di riferimento devono essere autorizzati dagli aventi titolo interessati dall'ingombro.
   e) È vietata l'installazione di attrezzature finalizzate alla preparazione di cibi o bevande.
7. Caratteristiche dei chioschi:
   a) La superficie massima al lordo di ogni struttura deve essere inferiore a 30 mq.
   b) Devono essere dotati di servizi igienici per il personale addetto.

Articolo 32 – Segnalazioni di pubblica utilità

1. L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
   a) le targhe con indicazione dei toponimi attribuiti alle aree pubbliche;
   b) i cartelli per segnalazioni stradali;
   c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
   d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
   e) i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori di servizi postali, telefonici e simili;
   f) gli orologi elettrici;
   g) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
   h) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli indicati nel comma 1 del presente Articolo non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto elencato nel comma 1 del presente Articolo, non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma 1 del presente Articolo, deve darne avviso all'Amministrazione comunale, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

Articolo 33 – Recinzioni

1. Fatte salve le disposizioni prevalenti e specifiche dettate dallo strumento urbanistico, l’altezza massima delle recinzioni, fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico di proprietà comunale o a uso pubblico esistenti o previste dallo strumento urbanistico vigente, non potrà essere superiore a 2,00 metri misurati dalla quota di sede stradale frontistante.
2. Nel caso di nuova costruzione o di completo rifacimento di recinzione (a seguito di demolizione integrale), eseguita su proprietà prospiciente ad angolo su due vie (esistenti o previste in progetto dallo strumento urbanistico vigente) è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione dello smusso dell’angolo stesso, salvo nel caso in cui siano presenti edifici esistenti insistenti su lotti di ridotta dimensione e con scarsa distanza dai confini dove lo smusso esporrebbe parte degli edifici stessi al contatto diretto con lo spazio pubblico o addirittura la demolizione di una parte degli edifici. Detto smusso si otterrà lungo la congiungente i due punti arretrati sui due fili stradali di 5,00 metri per parte, oppure lungo l’arco di cerchio tangente alle due linee e comunque avente raggio non inferiore a 8,00 metri.
3. I muri di recinzione originali in mattoni pieni o sasso o altra tecnica tradizionale esistenti devono essere conservati e restaurati.
4. Fatte salve le disposizioni prevalenti e specifiche dettate dallo strumento urbanistico, le recinzioni:

a) possono essere totalmente piene solo negli ambiti produttivi come individuati dallo strumento urbanistico, anche se rivolte verso aree con altra destinazione urbanistica;
b) devono essere prevalentemente trasparenti con muro al piede di altezza massima pari a 50 cm;
c) non possono avere teli oscuranti verso gli spazi pubblici.

5. La presenza di elementi verdi (arbusti, siepi o alberi) in prossimità della recinzione è sempre consigliata, fatto salvo il rispetto della legislazione relativa alle distanze minime.
6. La realizzazione di recinzioni realizzate mediante infissione a terra di pali e rete metallica, senza alcun basamento, è sempre ammessa purché siano garantite le norme del codice della strada e salvo che non sia espressamente vietata dalle norme dello strumento urbanistico vigente o da altre disposizioni normative vigenti.
7. I cancelli carrai e pedonali dovranno essere congruenti con il tipo di recinzioni di cui costituiscono parte integrante e, quando i materiali utilizzati per le recinzioni lo consentono, utilizzare gli stessi e avere le stesse caratteristiche e forme.
8. È ammessa la realizzazione di coperture isolate e altre forme di protezione dei "soli ingressi/passi pedonali" purché di forma semplice e di dimensioni inferiori a 5 mq per gli insediamenti mono o bifamigliari e a 10 mq per gli altri casi e con altezza massima (misurata dal punto più alto) di 3,00 metri dalla quota di sede stradale frontistante. È fatto divieto procedere alla copertura dei passi carrai. Le sporgenze sulla pubblica via sono regolamentate dall'Articolo 40. Le coperture non rilevano ai fini delle distanze dai fabbricati.

Articolo 34 – Toponomastica e numerazione civica

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dall'Amministrazione Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Le targhe di toponomastica urbana sono costituite da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale.
3. Il Comune può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici targhe di toponomastica urbana.
4. Le nuove targhe devono avere forma, colore e dimensioni, uniformi a quelle esistenti nella zona e comunque la dimensione, la tipologia dei caratteri e il contrasto tonale devono essere tali da facilitarne la lettura.
5. Le modalità di posizionamento devono essere preventivamente concordate con la struttura comunale competente.
6. Le targhe devono essere collocate in modo tale da essere facilmente individuabili e leggibili, e non costituire ostacolo alla fruibilità dello spazio pubblico.
7. Gli indicatori dei numeri civici sono assegnati dalla struttura comunale competente e sono costituiti da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale e rappresentano il numero civico in colore nero su fondo bianco. È possibile l'uso di indicatori provvisori in caso di necessità. Gli indicatori sono collocati a fianco della porta di ingresso, preferibilmente sul lato destro secondo le tipologie edilizie e le caratteristiche delle recinzioni.
8. Gli indicatori devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di accessi esterni o di variazione della numerazione civica.

9. Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere al ripristino a propria cura e spese.
10. Per quanto non previsto, si rinvia al Regolamento Anagrafico Nazionale e alla relativa legislazione in vigore.

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Articolo 35 – Regolamento del verde

1. Si applica l'Allegato C.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 36 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Fermo restando quanto prescritto dal ~~Regolamento Locale di Igiene~~Regolamento Comunale di Igiene, art. 3.4.58, gli edifici plurifamigliari con più di 4 unità immobiliari devono essere dotati di ulteriori spazi per la custodia temporanea e la protezione dei rifiuti in attesa di essere raccolti dal servizio di smaltimento.
2. Tali aree di deposito sono da localizzare in luoghi direttamente accessibili dalla strada, devono essere dotate di adeguate schermature verticali, essere preferibilmente coperte, e distare almeno 10 metri dai locali di abitazione.
3. Le costruzioni di cui al presente Articolo non rilevano ai fini delle distanze dai fabbricati.

Articolo 37 – Ricarica veicoli elettrici

1. Si applica l'ALLEGATO F.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Articolo 38 – Disposizioni sul decoro degli edifici

1. Si applica l'ALLEGATO D.
2. Le parti di edificio e le recinzioni visibili da spazi pubblici o a uso pubblico, da sedi ferroviarie e stradali, debbono essere sistemate con facciate eseguite e mantenute in modo conforme al pubblico decoro.
3. È inoltre necessario che si armonizzino con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza adiacenti.
4. Eventuali interventi sulle facciate degli edifici e sulle recinzioni, prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da spazi pubblici, che comportino anche mediante colorazione la formazione di elementi di rilevante impatto visivo - ivi compresi murales, dipinti e comunque qualsiasi forma di arte che si manifesti con le tecniche più varie (spray, sticker art, stencil, proiezioni video, sculture, ecc.) - dovranno essere preventivamente autorizzati, acquisendo parere favorevole della Commissione per il paesaggio.
5. In caso di realizzazione di interventi in assenza dei sopraccitati atti autorizzativi troverà applicazione quanto disposto dall'Articolo 51 e dall'ALLEGATO G con il ripristino dello stato dei luoghi o la rimozione delle opere a cura e spese della proprietà dell'immobile entro i termini fissati da apposita ordinanza. Decorsi tali termini le opere saranno rimosse o demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi proprietari dell'immobile.

Articolo 39 – Rivestimenti esterni a cappotto e similari

1. È vietata la realizzazione di rivestimenti esterni "a cappotto" o similari (ad esempio pareti ventilate) su spazi pubblici o di uso pubblico se riducono la larghezza del marciapiede esistente al di sotto del minimo di legge o il calibro stradale al di sotto del minimo stabilito dal Codice della strada. Sono ammessi, se sporgenti, nel rispetto di quanto disposto dall'Articolo 40.
2. È vietato l'utilizzo di rivestimenti esterni a cappotto sui fronti di edifici che presentano elementi di pregio architettonico, quali cornici, decorazioni, fregi, ecc., e comunque quando determinino l'alterazione dei fronti stessi. La valutazione è sottoposta alla Commissione per il paesaggio.

Articolo 40 – Limiti per sporti, aggetti e decorazioni

1. Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici o a uso pubblico, esistenti o previsti in progetto dallo strumento urbanistico vigente, ad eccezione di gronde, balconi, davanzali, modanature, aggetti decorativi, rivestimenti sui fronti esterni, ecc. i quali debbono peraltro essere contenuti nei limiti di seguito descritti.
2. Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali pubbliche o aree di uso pubblico (comprese piazze, parcheggi, ecc.) o comunque aperte al pubblico transito, ancorché previste dallo strumento urbanistico vigente, tutte le sporgenze fisse (balconi, sporti, gronde, ecc.) e applicate (come pensiline, insegne, ecc.) sono limitate alle seguenti dimensioni:
   a) sporgenza massima 10 cm fino all'altezza di 3,50 metri dalla quota di sede stradale;
   b) al di sopra di 3,50 metri e fino a 5,00 metri dalla quota di sede stradale (come definita dallo strumento urbanistico) misurata all'intradosso a filo della parete, in presenza di marciapiede, la sporgenza massima dovrà essere inferiore a 30 cm rispetto alla larghezza del marciapiede stesso (marciapiede 90 cm: sporgenza massima = 60 cm ovvero 90-30 cm) e in ogni caso è limitata a massimo 1,00 metro (con marciapiede 150 cm sporgenza massima = 100 cm, con marciapiede 120 cm sporgenza massima = 90 cm);
   c) In caso di assenza di marciapiede, fatto salvo quanto previsto alla lettera a), non è ammessa alcuna sporgenza superiore a 10 cm al di sotto di 5,00 metri dalla quota di sede stradale (come definita dallo strumento urbanistico);
   d) al di sopra di 5,00 metri dalla quota di sede stradale (come definita dallo strumento urbanistico) misurata all'intradosso a filo della parete, in presenza o meno di marciapiede, la sporgenza massima non dovrà superare 1,00 metro;
3. Gli sporti/aggetti/decorazioni citati al comma 2 del presente Articolo dovranno essere inseriti in maniera congrua con il contesto urbano e con l'edificio di riferimento nell'ambito di uno studio complessivo della facciata.
4. È fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati ancorché ne sia prevista la demolizione e successiva ricostruzione purché con dimensioni uguali o inferiori.
5. È vietata la costruzione in aggetto sopra il suolo pubblico di corpi chiusi a sbalzo; sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso strada e chiusi ai due lati.
6. I pluviali di scolo delle acque piovane aggettanti su spazi pubblici o a uso pubblico dovranno essere opportunamente convogliati e di preferenza dovranno essere murati ma in ogni caso non potranno avere una sporgenza maggiore di 15 cm. Non è comunque

ammessa la sporgenza di pluviali rispetto al filo delle facciate al piede dell'edificio fino a un'altezza di 2,50 metri misurati dalla quota di sede stradale.

Articolo 41 – Tende, tendoni e altre sporgenze

1. L'apposizione sulle facciate contigue agli spazi di pubblico transito di tende è ammessa solo quando il margine inferiore ha un'altezza superiore o uguale a 2,50 metri misurati dalla quota di marciapiede.
2. La sporgenza dovrà essere comunque inferiore di almeno 0,50 metri alla profondità del marciapiede esistente. Laddove il marciapiede non è presente, non è ammessa alcun tipo di sporgenza.
3. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di 2,20 metri.
4. Le finestre del piano terreno prospicienti spazi pubblici o a uso pubblico non possono essere munite di serramenti o di sistemi di oscuramento (ad esempio persiane, ante, ecc.) girevoli verso l'esterno quando poste ad una altezza inferiore a 2,50 metri dalla quota di sede stradale.
5. I serramenti delle vetrine e delle porte, aperte sul suolo pubblico o di uso pubblico adibite al passaggio, dovranno essere realizzate in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporto fuori dalla linea del muro di facciata.
6. Le porte verso i luoghi dove vi è passaggio di persone non devono essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso di uscite di sfollamento di emergenza regolate da particolari disposizioni.

Articolo 42 – Piano del colore

1. L'impiego di colori particolarmente vivaci, decisi, appariscenti o smaglianti, a giudizio del Comune, è assoggettato al parere da parte della Commissione per il paesaggio.
2. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non dovranno arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, decorazioni a rilievo, fregi e altri elementi decorativi già esistenti sulle facciate.
3. Nel caso di edifici preesistenti di antica formazione, il colore delle facciate dovrà preferibilmente riprendere quello originale.
4. Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie dovranno essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. In generale la colorazione delle facciate e dei serramenti deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica. Nella verifica di tale rapporto e della conseguente capacità d'integrazione armonica, in caso di valutazioni estetiche non coincidenti, prevale il giudizio espresso dall'Amministrazione comunale.
5. La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.
6. In caso di inosservanza troverà applicazione quanto disposto dall'Articolo 51 e dall'ALLEGATO G con il ripristino dello stato dei luoghi o la rimozione delle opere a cura e spese della proprietà dell'immobile entro i termini fissati da apposita ordinanza. Decorsi tali termini le opere saranno rimosse o demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi proprietari dell'immobile.

Articolo 43 – Manufatti e tubazioni relativi a sottoservizi

1. Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).
2. La superficie esterna di tale manufatto, se ricavato sul prospetto dell'edificio (sia esterno che interno) dovrà essere cromaticamente trattata omogeneamente rispetto alla tonalità di colore utilizzata per il paramento murario nel quale è inserito. Nel caso in cui detti manufatti vengano ricavati all'interno delle recinzioni, dovranno essere opportunamente e correttamente inseriti.
3. Le tubazioni e gli impianti relativi agli allacciamenti ai sottoservizi dovranno essere sempre interrati ovvero posti sottotraccia secondo i casi e secondo le indicazioni tecnico-progettuali fornite dall'Azienda erogatrice.
4. Solo in casi particolari, da documentare, potranno essere accettate soluzioni alternative che prevedano, in tutto o in parte, l'installazione di tubazioni/impianti esterni (ad esempio sulle pareti esterne del fabbricato) visibili dalla sede stradale o dagli spazi pubblici in genere, a condizione che gli stessi vengano trattati cromaticamente in modo coerente e omogeneo rispetto alla parete di riferimento.

Articolo 44 – Intercapedini stradali e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente Regolamento, si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione e i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati.
2. L'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Di regola l'intercapedine deve essere contenuta entro i limiti della superficie fondiaria del lotto e assoggettata alle stesse prescrizioni previste per i locali interrati.
3. Le intercapedini non devono mai interessare spazi pubblici.

Articolo 45 – Cartelli pubblicitari, manifesti e insegne

1. Sono comprese nella categoria delle "insegne d'esercizio" le targhe (e porta targhe collettivi) e le bacheche.
2. Il dimensionamento dell'insegna dovrà essere preventivamente concordato e autorizzato dagli Enti competenti per un miglior inserimento ambientale dei manufatti.
3. Tutte le insegne posizionate sul medesimo edificio devono essere tra loro uniformi.
4. Le insegne non devono arrecare disturbo alla percezione della segnaletica stradale o di pubblica utilità.
5. Sono vietate le insegne con colori acidi; è vietato altresì l'utilizzo di tonalità in uso per la segnaletica stradale se la posizione delle stesse è tale da poter generare confusione per la circolazione, salvo che per piccole campiture.
6. Le insegne fronte strada non possono sporgere dal filo fabbricato, sino ad un'altezza di 4,00 metri, di oltre 10 cm; le insegne a bandiera non possono sporgere, in presenza di marciapiede, di una larghezza pari al marciapiede, dedotti 20 cm; in assenza di marciapiede le insegne possono essere vietate ovvero la loro sporgenza massima prescritta in dipendenza della sicurezza della circolazione stradale.

7. È preferibile, ove possibile, la collocazione delle insegne all'interno dei vani di apertura delle vetrine e delle aperture di facciata. L'eventuale collocazione delle insegne sulle recinzioni deve armonizzarsi con la recinzione stessa.
8. Le vetrofanie sono assimilate alle insegne e consentite purché non coprano oltre un terzo della superficie della vetrina.
9. Nel Nucleo storico come individuato dallo strumento urbanistico, è ammessa la possibilità di installare insegne, comunque previo parere della Commissione per il Paesaggio.
10. Modalità di realizzazione: la posa di insegne d'esercizio è soggetta a preventiva autorizzazione amministrativa da rilasciarsi da parte del Servizio Edilizia Privata, Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta; tale termine può essere interrotto una sola volta per richieste di integrazioni documentali.
11. Le domande di autorizzazione per insegne devono essere presentate corredate dalla seguente documentazione:
    a) Copia dell'atto di proprietà dell'immobile ovvero dichiarazione sostitutiva
    b) Eventuale autorizzazione del proprietario al richiedente
    c) Documentazione fotografica con indicazione del posizionamento delle insegne
    d) Eventuale preventiva autorizzazione paesaggistica o della Soprintendenza, se dovuta
    e) Elaborati tecnici firmati dal richiedente rappresentanti il progetto in scala adeguata con indicazione delle dimensioni, delle caratteristiche, dei colori e dei materiali
    f) Dichiarazione ai sensi della L.R. 17/2000 per le insegne luminose
    g) Bozzetto dell'insegna con indicazione dell'iscrizione e del logo e delle altre eventuali immagini contenute nell'insegna
    h) Estratto mappa e fotogrammetrico con evidenziato il lotto di riferimento
12. Sono definiti "impianti pubblicitari" i cartelli o manufatti di altra natura supportati da idonea struttura, anche luminosi, per la diffusione di messaggi pubblicitari.
13. La collocazione degli impianti pubblicitari deve rispettare le norme del Codice della Strada, ed è vietata in fregio ai tronchi stradali e aree appartenenti o contermini ad ambiti urbanistici classificati dallo strumento urbanistico come "Ambiti esterni al perimetro del tessuto consolidato", "Aree soggette a prescrizione ecologico – ambientale", "Nucleo storico" nonché in fregio a percorsi pedonali e ciclopedonali. L'autorizzazione per impianti esistenti ricadenti in aree vietate non potrà essere rinnovata. Nelle aree per servizi potranno essere installati, previo parere conforme della Commissione per il Paesaggio.
14. Per impianti pubblicitari collocati su aree di proprietà pubblica l'autorizzazione viene rilasciata dal Settore Edilizia Privata previa l'acquisizione del parere di competenza del Settore Lavori Pubblici e della Polizia Locale; per impianti pubblicitari collocati su aree di proprietà privata l'autorizzazione viene rilasciata dal Servizio Edilizia Privata, Sportello unico per l'Edilizia.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Articolo 46 – Misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. In applicazione della legislazione in vigore in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, a tutela delle persone con ridotta o impedita capacità motoria o

sensoriale, devono essere realizzati gli interventi volti a garantire l'accesso e la visitabilità agli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico.

2. Oltre agli edifici pubblici, sono da considerarsi aperti al pubblico:
   a) banche;
   b) uffici postali;
   c) stazioni ferroviarie;
   d) alberghi e strutture ricettive;
   e) esercizi pubblici per la somministrazione di cibi e bevande;
   f) studi professionali, quando il professionista sia legato da convenzione pubblica e/o ad una funzione istituzionale in forza della quale riceva un pubblico indistinto (come a titolo esemplificativo, notai, commercialisti abilitati a trasmettere denunce dei redditi, Centri Assistenza Fiscale, avvocati iscritti nell'elenco difensori d'Ufficio e al Gratuito Patrocinio, medici e pediatri convenzionati);
   g) esercizi commerciali e laboratoriali che effettuano anche vendita al dettaglio;
   h) sedi di associazioni sportive, ricreative, culturali.
3. Per tutti i fabbricati, salvo negli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni laddove è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità, l'accessibilità deve essere immediatamente garantita per quanto riguarda gli spazi esterni (intendendo per spazio esterno l'insieme degli spazi aperti, anche se coperti, di pertinenza dell'edificio o di più edifici ed in particolare quelli interposti tra l'edificio o gli edifici e la viabilità pubblica o di uso pubblico). Per tali spazi esterni dovrà essere garantita l'immediata accessibilità non essendo consentita alcuna deroga all'adeguamento in un tempo successivo; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali, di larghezza minima 1,50 metri. Tale disposizione trova applicazione unicamente:
   a) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
   b) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, di nuova costruzione;
   c) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti.
4. In tutti gli edifici privati di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione integrale che prevedano la formazione in assoluto di 3 o più livelli e/o piani, computando a tal fine anche gli interrati e mezzanini ma con esclusione dei piani non direttamente raggiungibili da parti comuni (es. sottotetti e seminterrati collegati direttamente a singole unità immobiliari e non diversamente accessibili), deve essere prevista obbligatoriamente l'installazione di un ascensore al fine di garantire l'eliminazione delle barriere architettoniche per l'accesso agli alloggi ed alle varie parti del fabbricato (es. cantine, autorimesse, locale rifiuti, ecc.). Da tale disposizione sono esclusi:
   a) edifici unifamiliari o plurifamiliari completamente privi di parti comuni (anche in caso di schiere con le sole parti carrabili comuni);
   b) ampliamenti;
   c) interventi recupero sottotetti ai fini abitativi;
   d) edifici di 2 livelli con piani ammezzati connessi ai 2 piani principali mediante rampe di pendenza adeguata a garantire l'accessibilità.
5. L'accesso all'ascensore, che dovrà essere raggiungibile senza la presenza di barriere sia

dagli spazi esterni che da quelli interni, deve avvenire dall'ingresso principale.

6. Anche qualora non ricorra l'obbligo di cui sopra, l'accesso all'eventuale ascensore a piano terra deve essere realizzato evitando la messa in opera di scale e gradini, in modo da assicurare l'entrata in cabina alle carrozzelle per disabili e per bambini.
7. Nei casi in cui sia necessario l'uso di piani inclinati per accedere all'ascensore, la pendenza non deve essere superiore all'7% con rampe di lunghezza sino a 5 metri.
8. Nei casi di interventi di realizzazione di edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione integrale, per i casi in cui non ricorra l'obbligo di cui sopra dovrà essere dimostrata la possibilità di installazione di ascensori e/o piattaforme elevatrici di dimensioni minime pari a 1,50 x 1,50 metri (con esclusione di servo scala, ecc.) sulle parti comuni.
9. Negli edifici residenziali di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione integrale è fatto d'obbligo garantire l'immediata accessibilità al piano delle autorimesse qualora queste ultime siano raggiungibili unicamente da spazi esterni e non anche da scale interne al fabbricato per le quali ricorre la possibilità di non provvedere all'immediata installazione di ascensore come indicato al precedente comma 8.
10. Nei casi di mutamenti di destinazione d'uso degli edifici, con o senza opere, diretti all'insediamento di attività aperte al pubblico, deve essere asseverata da un professionista abilitato l'accessibilità dei locali oggetto dell'intervento edilizio, nonché delle parti condominiali di pertinenza dell'edificio stesso.

Articolo 47 – Impianti solari termici e fotovoltaici

1. I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per singole zone/ambiti nonché quanto previsto per immobili e zone sottoposti a vincoli.
2. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:
   a) sono vietati gli impianti in falda con serbatoio/batterie di accumulo esterno accorpato al collettore;
   b) gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio strutturati in essa; i serbatoi di accumulo/batterie devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici; è fatto obbligo integrare o semi-integrare tutti gli elementi costitutivi l'impianto;
   c) sono vietati gli impianti realizzati in facciata, salvo acquisizione preventiva di parere favorevole della Commissione per il Paesaggio;
   d) nel caso di coperture piane, i pannelli (con i loro serbatoi/batteria esterni) potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché:
      - non siano visibili dal piano stradale sottostante;
      - l'altezza media di ciascun pannello, misurata dal piano di copertura fino all'asse mediano degli stessi, sia contenuta entro l'altezza del parapetto perimetrale;
      - non siano realizzati su autorimesse, pertinenze, accessori posti al confine con altre proprietà, salvo l'impianto risulti "integrato" o "semi-integrato" alla copertura stessa (complanare) ed eventuale serbatoio/batteria risulti collocata esclusivamente all'interno del fabbricato;
      - la copertura piana sia dotata di balaustra perimetrale > 30 cm per cui la quota massima, riferita all'asse mediano dei pannelli, dovrà risultare non superiore

all'altezza minima della stessa balaustra ed eventuale serbatoio/batteria esterna si collochi per l'intera altezza sotto di esso;
- la copertura piana sia dotata di balaustra perimetrale < 30 cm o non sia dotata di balaustra perimetrale per cui l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30 cm, ed eventuale serbatoio/batteria si collochi all'interno del fabbricato.

3. Nel Nucleo storico come individuato dallo strumento urbanistico vigente:
   a) è vietata l'installazione di impianti visibili dalla strada o spazio pubblico;
   b) gli impianti ammessi devono essere del tipo totalmente "integrato" ed avere colore omogeneo con il manto di copertura.
4. È comunque sempre vietato il posizionamento degli impianti al suolo su tutte le parti del territorio comunale.

Articolo 48 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Nell'ambito delle aree di pertinenza o al di sopra di balconi/terrazzi degli edifici è consentita la realizzazione di strutture di arredo purché di limitate dimensioni e non inficino i rapporti illuminanti dei locali retrostanti. Sono considerate tali le seguenti:
   - pergolati, pergotenda, pergola bioclimatica, gazebo = 20 mq

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 49 – Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il competente Ufficio comunale esercita sul territorio la vigilanza sull'attività edilizia per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Per tale vigilanza l'Amministrazione Comunale si avvale tempestivamente della collaborazione degli Agenti/Ufficiali di Polizia Locale, con lo specifico obiettivo di inquadrare e accertare lo stato dei fatti segnalati nonché individuare e identificare i soggetti interessati e successivamente del personale tecnico assegnato al controllo edilizio, che eseguono sopralluoghi di verifica. Il personale suddetto deve avere libero accesso ai cantieri. Nel redigere verbale relativo alla visita di sopralluogo, gli agenti di Polizia Locale o il personale tecnico assegnato al controllo edilizio possono valersi anche di rilievi fotografici, apponendo nel verbale o relazione i dati necessari, la data e il luogo del rilievo, nonché la firma dei verbalizzanti.
3. L'attività di controllo del territorio è esercitata sia d'ufficio, sia in seguito a segnalazioni/esposti, la cui valutazione compete al medesimo Responsabile dell'Ufficio competente. Soltanto nelle ipotesi in cui, dal tenore dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi, egli provvede a effettuare i dovuti controlli.
4. Qualora, al contrario, il Responsabile dell'Ufficio competente reputi che l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, egli non è tenuto a disporre alcun accertamento.
5. Tra gli esposti che pervengono all'Ufficio, sarà data priorità di valutazione a quelli debitamente sottoscritti di cui sia certa la provenienza. Gli esposti anonimi saranno presi in considerazione qualora presentati in modo compiuto ed argomentato così da

consentire agli uffici di inquadrare correttamente l'oggetto dell'esposto, permettendo di verificare con la documentazione agli atti le eventuali irregolarità o abusi edilizi.

6. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.
7. Sono pertanto generalmente da escludersi accertamenti relativi a:
   a) situazioni di antigienicità ai sensi del vigente ~~Regolamento Locale di Igiene~~Regolamento Comunale di Igiene;
   b) lesione dei diritti di terzi rilevanti sotto il profilo esclusivamente civilistico e non attinenti all'attività edilizia/urbanistica.
8. I soggetti verificatori dovranno redigere un rapporto nel quale saranno indicati i dati relativi al committente, costruttore, Direttore dei Lavori e l'ubicazione del cantiere, gli elementi emersi negli accertamenti e nelle verifiche tecniche svolte, eventuali dichiarazioni dei soggetti presenti.
9. In caso di accertamento di abuso edilizio, da individuare in modo puntuale e circostanziato, devono essere indicati i responsabili della violazione, qualora identificabili.
10. Il rapporto viene poi inoltrato al Settore Tecnico per l'adozione delle conseguenti determinazioni di competenza.
11. Il Responsabile dell'Ufficio competente, se lo ritenga opportuno, può in ogni momento, sia durante l'esecuzione dei lavori che successivamente al rilascio del certificato di agibilità, disporre visite ispettive per verificare la legittimità delle costruzioni.
12. I corrispettivi dovuti per l'effettuazione delle visite di sopralluogo sono determinati dalla Giunta Comunale. Qualora nel corso del sopralluogo, anche se disposto d'ufficio, venga accertata la presenza di abusi edilizi e/o di irregolarità impiantistiche, le somme dovute sono poste a carico del responsabile dell'abuso o, se questi non risulti identificato o identificabile, del proprietario. Se il sopralluogo di verifica è scaturito da segnalazioni di privati e non vengano riscontrate violazioni, l'importo relativo è posto a carico dell'esponente.
13. Il corrispettivo è dovuto per ciascuna visita di sopralluogo effettuata, a eccezione di quella disposta per verificare l'ottemperanza alle ordinanze di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi, o di messa a norma degli impianti, che è gratuita purché venga effettivamente riscontrata l'eliminazione degli abusi o delle irregolarità.

Articolo 50 – Provvedimenti demolitori e ripristinatori delle opere abusive

1. Costituisce presupposto sufficiente per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive (nei casi previsti dalla legge), la constatata esecuzione di queste ultime in assenza di titolo abilitativo, con la conseguenza che, essendo l'ordinanza atto dovuto, essa è sufficientemente motivata con l'accertamento dell'abuso, essendo in re ipsa l'interesse pubblico alla sua rimozione.

Articolo 51 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria per ciascuna violazione alle disposizioni, come indicate nell'ALLEGATO G.

2. Con apposita determina, il Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie può procedere all'aggiornamento ed ulteriore definizione delle sanzioni pecuniarie al fine dell'adeguamento delle stesse alla normativa sopravvenuta. Ulteriori aggiornamenti potranno avvenire annualmente, contestualmente agli Atti comunali relativi alla determinazione delle tariffe e aliquote d'imposta, alle quali seguirà adeguamento dell'ALLEGATO G mediante apposita determinazione.
3. In caso di opere eseguite in difformità dall'indicazioni del presente Regolamento Edilizio il Settore competente, fermo restando la possibilità di reiterare periodicamente la sanzione irrogata trascorsi 90 giorni e con eccezion fatta per i casi in cui ricorre la dichiarazione di antigiencità o inagibilità, potrà ordinare la rimessa in pristino a cura e spese della proprietà.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Articolo 52 – Aggiornamento del Regolamento edilizio

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi o norme prevalenti. In tali casi si applica la normativa sovraordinata.
2. Ai fini di garantire un adeguato aggiornamento del Regolamento Edilizio alla normativa vigente, ed in particolare quando lo rendano necessario norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute, i contenuti degli ALLEGATI TECNICI sono sempre modificabili, senza che ciò costituisca variante del presente Regolamento, mediante apposita determina del Settore competente, senza necessità di specifica approvazione preventiva da parte del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale.

Articolo 53 – Applicazione del Regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio si applica a tutti i progetti edilizi (ivi comprese le eventuali varianti) presentati a far data dalla sua entrata in vigore, da intendersi come la data di approvazione definitiva in Consiglio Comunale. Si applica anche alle costruzioni edificate in forza di piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, fermo restando eventuali elementi edificatori particolari contenuti nella normativa specifica o nella convenzione.
2. In caso di Varianti a Permessi di Costruire o atti equipollenti, verranno ritenute conformi le opere in corso di esecuzione, la cui realizzazione sia stata effettuata preventivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, ma in conformità al previgente Regolamento Edilizio e siano contestualmente riconducibili a interventi il cui titolo abilitativo possa essere presentato ai fini della vigilanza urbanistica ed edilizia prima della dichiarazione di ultimazione di lavori ai sensi della legislazione in vigore.

ALLEGATI TECNICI

ALLEGATO A – PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER LE DIVERSE TIPOLOGIE DI INTERVENTO CONNESSE ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA

A.1 - Aspetti di carattere generale: legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere edili come la Denuncia di Inizio Attività (DIA) o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) acquisiscono efficacia solo per i soggetti legittimati. Tale titolarità deve essere comprovata dal richiedente/soggetto interessato o mediante la produzione del relativo titolo oppure tramite autocertificazione ai sensi di legge, nella quale devono essere precisamente indicati gli estremi del titolo.
2. In generale è valido il principio secondo cui sono sostanzialmente legittimati ad attivare il procedimento edilizio (ad esempio permesso di costruire, o SCIA, ecc.) coloro che si trovino in una relazione qualificata con l'area ove si intende realizzare l'intervento edilizio e che abbiano la disponibilità giuridica e materiale del bene. Questa "disponibilità qualificata" può discendere dalla titolarità o di un diritto reale oppure di un diritto personale. Può essere presentata apposita pratica anche da soggetto che agisce unicamente in forza di procura notarile della proprietà/dell'avente titolo dell'immobile: il soggetto titolare di compromesso o preliminare di compravendita ha unicamente facoltà di presentare istanza di permesso di costruire a condizione che si impegni alla stipula di atto notarile di acquisto preventivamente al rilascio del permesso di costruire.
3. Nei casi di richiesta di permesso in sanatoria, ha altresì titolo il responsabile dell'abuso, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario.

A.2 Aspetti di carattere generale: procedimenti interventi edilizi o connessi all'attività edilizia e relativi adempimenti amministrativi

1. Le richieste, gli atti abilitativi (comunque denominati), devono essere redatti secondo i moduli informatici, pubblicati dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito internet istituzionale, e devono essere completati in ogni loro parte. Le istanze (o atti abilitativi equivalenti) devono essere accompagnate dalla documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e/o regolamento.
2. Fatti salvi i casi in cui norme di legge o di regolamento prevedano l'obbligatorietà della gestione digitale dei procedimenti, ulteriori casi nei quali è obbligatoria la presentazione dell'istanza in esclusiva modalità digitale verranno stabiliti con apposita determinazione, che fisserà altresì gli standard tecnici e le relative modalità di presentazione anche ai fini della ricevibilità della stessa.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del Procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I progetti e gli altri documenti devono essere sottoscritti dal proprietario o avente titolo e da uno o più professionisti, in qualità di progettisti, abilitati e iscritti all'Albo o Collegio professionale.

5. Nei casi di procedimento di permesso di costruire e nel caso di presentazione della S.C.I.A. l'indicazione del Direttore dei Lavori, del progettista delle opere strutturali, degli altri tecnici incaricati e dell'impresa costruttrice può essere comunicata all'Amministrazione Comunale prima/contestualmente dell'inizio dei lavori senza alcun obbligo di sottoscrizione dello stesso progetto.
6. Non è ammessa l'esecuzione di lavori in economia diretta, salvo nel caso di opere di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore.
7. Tutti i firmatari devono indicare il proprio domicilio, la residenza, i loro recapiti, i propri dati fiscali, eventuale indirizzo di posta elettronica certificata (quest'ultimo dato sempre obbligatorio per professionisti e imprese).
8. Essi possono eleggere domicilio presso un tecnico da loro designato o altro soggetto, ai sensi e con gli effetti di cui all'Art. 47 del Codice Civile.
9. Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore o dell'assuntore dei lavori, devono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni previste.
10. Qualora nel corso dei lavori si rendano vacanti, per qualunque motivo (ad es. revoca dell'incarico, rinuncia, decesso, ecc.) i ruoli di direzione e/o assunzione dei lavori, i lavori devono essere immediatamente autosospesi fino alla nomina dei nuovi soggetti, da comunicarsi tempestivamente all'Amministrazione.
11. La sostituzione del Direttore Lavori o dell'impresa esecutrice delle opere non è subordinata all'assenso del precedente.
12. Con l'atto delle suddette sostituzioni, il committente e il nuovo Direttore Lavori o dell'impresa esecutrice delle opere dovranno comunicare all'Amministrazione uno stato di consistenza contenente un rapporto dettagliato relativo allo stato dell'immobile sussistente alla data della sostituzione. Lo stato di consistenza deve inoltre essere inviato per conoscenza al precedente Direttore Lavori.
13. In relazione a ulteriori modalità e procedure previste in merito ai contenuti del presente Articolo, si rimanda alle disposizioni dei Settori competenti.

A.2.1 - Titoli abilitativi

1. Sono quelle "autorizzazioni" esplicite o implicite (ovvero formatesi per silenzio dell'Amministrazione) che permettono all'avente titolo di eseguire l'attività edilizia.
2. Per eseguire un'attività edilizia o comunque un'attività comportante trasformazione urbanistica occorre acquisire preventivamente un titolo abilitativo come prescrive la legislazione nazionale e regionale (es. PDC, SCIA): i termini per la conclusione dei procedimenti sono dettati da norme nazionali e regionali. La legislazione nazionale e regionale disciplina altresì i casi di attività edilizia libera o di necessità di preventiva comunicazione.

A.2.2 - Parere preventivo-preliminare

1. Il Settore Tecnico, entro 60 giorni dalla richiesta del parere preventivo-preliminare, e previa acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio, per i soli casi di intervento soggetto a valutazione di impatto paesistico, formula il parere comunicandolo al richiedente. Il termine suddetto può essere interrotto entro 30 gg. al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari a integrare la richiesta e a consentire l'espressione del parere.

2. Il parere preventivo-preliminare favorevole, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva richiesta di titolo abilitativo, purché essa sia presentata nel termine di un anno dalla data di comunicazione del parere e salvo l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico/edilizie, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste.
3. Il parere preventivo-preliminare reso può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
4. La richiesta può essere presentata anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche e in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
5. In tal caso, la documentazione a corredo dell'istanza potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

A.2.3 - Opere di urbanizzazione primaria minime connesse con l'attività edilizia

1. Il titolo abilitativo connesso alla nuova costruzione è subordinato all'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.
2. La dotazione minima di opere necessarie per garantire l'edificabilità dell'area (in assenza di preventiva pianificazione attuativa) è costituita dall'insieme delle seguenti opere:
   a) rete di fognatura;
   b) rete idrica.
3. In mancanza della dotazione minima prevista al comma 1 del presente Articolo e a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione dovuto, relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il richiedente si deve obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione suddette con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
4. La realizzazione delle opere è strettamente connessa alla cessione definitiva delle aree sulle quali insistono, laddove vi sia congiuntamente una previsione urbanistica di aree per opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.).
5. Nel caso di intervento su aree già dotate di opere di urbanizzazione, la sistemazione di strade, banchine e marciapiedi dissestati a causa di lavori di cantiere, formazione di passi carrai e ingressi pedonali, realizzazione di allacciamenti, esecuzioni di recinzioni (ivi compresa la sistemazione dell'area esterna a seguito di eventuale realizzazione di smussi previsti dal presente Regolamento Edilizio), rimane a totale carico del richiedente il permesso di costruire (o atto equivalente) e le relative spese non sono pertanto da valutare a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

A.2.4 - Cessione aree per urbanizzazione primaria connesse con l'attività edilizia

6. Al fine del rilascio del permesso di costruire o equivalente titolo abilitativo, comunque denominato, occorre che si provveda alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, secondo modello approvato dalla Giunta Comunale, a firma congiunta del Responsabile competente e della proprietà richiedente.
7. Le modalità per la cessione delle aree connesse al rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti presuppongono sempre l'atto notarile di cessione a cura e spese dell'interessato, entro i tempi prestabiliti per la conclusione delle opere di urbanizzazione ove necessarie (dopo il collaudo delle opere stesse), e comunque non oltre 3 anni dalla formazione del titolo abilitativo.
8. Qualora l'intervento preveda unicamente l'ampliamento dello spazio pubblico conseguente alla realizzazione di smusso di recinzione e non anche di altre aree destinate a sede stradale, o ancora qualora non sia prevista alcuna opera di urbanizzazione, non verrà richiesto alla proprietà la cessione dell'area stessa, ma solo la sottoscrizione di apposito atto bilaterale, ove le parti (Comune e proprietà) assentono a ritenere le aree appositamente individuate quali aree pubbliche a tutti gli effetti, impegnando la proprietà, successori e aventi causa ad addivenire ad apposito atto qualora richiesto dall'Amministrazione Comunale autorizzando da subito quest'ultima a prenderne possesso e procedere all'esecuzione di tutti gli interventi eventualmente necessari. Il privato provvederà a proprie spese all'individuazione catastale di dette aree.
9. La realizzazione delle opere di cui all'Articolo A.2.3 è strettamente connessa alla cessione definitiva delle aree sulle quali insistono, laddove vi sia congiuntamente una previsione urbanistica di aree per opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.).

A.2.5 - Denuncia cementi armati – strutture metalliche – opere in assenza di c.a. e strutture metalliche

1. Tutti gli interventi edilizi che prevedono opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e in struttura metallica sono soggette alla presentazione della Denuncia di inizio lavori relativa a opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica ai sensi della legislazione in vigore.
2. Tutti gli interventi edilizi con opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e per le opere in struttura metallica realizzate dopo il **05/01/1972** - per le quali è prevista la presentazione della denuncia ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/1971, n.1086 - devono essere dotati del certificato di collaudo (anche in caso di permessi in sanatoria/sanatorie) ai sensi dell'art. 7 della L. 5/11/1971, n.1086;
3. Per tutti gli interventi edilizi iniziati **prima** del **05/03/2008** e non ricompresi nel precedente paragrafo (opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e per le opere in struttura metallica realizzate prima il **05/01/1972**) oppure in assenza di opere in cemento armato, a struttura metallica ecc., dovrà essere presentata, unitamente alla domanda di agibilità, dichiarazione di tecnico abilitato attestante che:
   a) le strutture impiegate sono staticamente idonee a sopportare tutti i carichi agenti;
   b) il fabbricato è staticamente idoneo per l'uso al quale è destinato;
   c) è stata effettuata una ricognizione generale delle opere con i necessari rilevamenti ai fini della verifica di eventuali segni di dissesto e si è constatato che l'immobile:

a. possiede fondazioni in grado di sopportare i carichi ed i sovraccarichi in relazione alle caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno;
b. possiede strutture in elevazione in grado di reggere i carichi ed i sovraccarichi previsti dalle normative di settore;
c. possiede orizzontamenti in grado di reggere i carichi ed i sovraccarichi previsti dalla normativa di settore.

4. Per tutti gli interventi edilizi iniziati **dopo** il **05/03/2008** (comprendendo altresì gli interventi su edifici esistenti come ampliamenti e sopraelevazioni), realizzati con qualsiasi materiale previsto dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 14/01/2008 e non soggetti alla denuncia ai sensi dell'art.4 della L. 5/11/1971, n. 1086, dovrà essere presentata, unitamente alla domanda di agibilità, certificato di collaudo ai sensi del capitolo 9 del D.M. 14/01/2008 (salvo il caso in cui il progettista dichiari di avvalersi della facoltà di utilizzare la previgente normativa tecnica, con la conseguenza che la scadenza del 05/03/2008 è spostata al 30/06/2009).
5. Il Responsabile dell'Ufficio competente avvia e definisce l'istruttoria della stessa, posto che la competenza è riferita alla sola verifica formale della denuncia presentata sempre in conformità alla predetta Legge.

A.2.6 - Domanda di deroga

1. Le istanze di deroga sono riferibili essenzialmente a quattro diverse tipologie:
   a) Deroga alle disposizioni del ~~Regolamento Locale di Igiene~~Regolamento Comunale di Igiene;
   b) Deroga agli strumenti di pianificazione secondo previsioni normative nazionali e regionali;
   c) Deroga previste dello strumento urbanistico vigente;
   d) Deroghe previste dal Regolamento Edilizio.

~~2. Fatto salvo quanto già previsto dal Regolamento Locale di Igiene nel caso di deroga (Caso a), la richiesta sarà obbligatoriamente trasmessa all'A.T.S. per l'espressione del parere del Responsabile nel caso in cui il rilascio possa determinare situazioni di anti igienicità, nel caso di interventi di nuova costruzione o in tutti i casi in cui il Responsabile del Settore Tecnico ritenga opportuno acquisire valutazioni di ordine tecnico discrezionale in merito.~~

~~3.~~2. La deroga agli strumenti di pianificazione (Caso b) è rilasciata esclusivamente nei termini previsti delle procedure delle norme vigenti.

~~4.~~3. Per le richieste di deroga esplicitamente previste dallo strumento urbanistico (Caso c) o da altro atto regolamentare (Caso d), occorrerà acquisire parere favorevole della Commissione per il Paesaggio solo per i casi puntualmente previsti. Il termine temporale può essere interrotto entro 30 giorni al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare l'istanza e a consentire l'espressione del parere. La richiesta di deroga non potrà comunque essere presentata a seguito di comunicazione dei motivi ostativi di un'istanza, non potendo ritenersi osservazione ai sensi della legislazione vigente in quanto attestante di per sé la difformità stessa alle norme.

~~5.~~4. La deroga, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, avrà validità di un anno dalla data del rilascio costituendo parte integrante dei necessari e conseguenti titoli abilitativi, facendo salva l'entrata in vigore di nuove e

diverse normative. La deroga può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

A.2.7 - Domanda di Valutazione Impatto Paesistico

1. In fase di presentazione di qualsiasi progetto che incida sull'aspetto esteriore dei luoghi, il progettista determina l'entità dell'impatto paesistico dello stesso, utilizzando i criteri forniti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previsto dalla normativa regionale vigente, unendo all'istanza il modulo predisposto dall'Amministrazione.
2. Nel caso in cui la determinazione consegua un impatto che superi la soglia di rilevanza, - come definita attraverso l'applicazione delle "Linee guida" - il progetto dovrà essere soggetto a giudizio di impatto paesistico e pertanto le istanze edilizie devono essere corredate dalla documentazione tecnica prevista dalle disposizioni regionali.
3. Il Responsabile dell'Ufficio competente, entro 60 giorni dalla presentazione della Domanda, avvia e definisce l'istruttoria della stessa.

A.2.8 - Domanda approvazione Piano Attuativo – Programmi Integrati di Intervento

1. Per l'esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, nelle parti del territorio comunale assoggettate dallo strumento urbanistico generale a pianificazione attuativa, occorre richiedere preventivamente l'approvazione di apposito piano/programma.
2. La convenzione del Piano attuativo, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito per legge, deve prevedere:
   a) 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;
   b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite ed ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, dovrà essere corrisposta la differenza. Nella convenzione dovranno essere definiti tempi certi per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione (3 anni salvo casi di particolare complessità) nonché previste apposite penali per ritardi nell'adempimento degli obblighi. Le opere da eseguirsi dovranno essere garantite mediante apposita fideiussione, comprensiva di eventuali maggiorazioni dovute all'ipotesi di intervento sostitutivo dell'Amministrazione. Lo svincolo di detta fideiussione potrà avvenire per il 90% dell'importo garantito a seguito del collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione mentre il restante 10% dell'importo garantito decorsi 2 anni dalla data del collaudo, quale garanzia delle difformità e vizi occulti dell'opera;
   c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.
3. La convenzione può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a 10 anni.

4. I piani attuativi e PII sono approvati conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente.

A.2.9 - Certificato di destinazione urbanistica e altre certificazioni

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica contiene le prescrizioni di tipo urbanistico relative a terreni e fabbricati secondo gli strumenti urbanistici generali vigenti o adottati.
2. Il certificato viene rilasciato dal Responsabile del competente ufficio comunale entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di presentazione della richiesta e conserva validità per 1 anno dalla data di rilascio se non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. Il procedimento non si conclude con il silenzio assenso ma, in caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito dalla dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti che attesti l'avvenuta presentazione della domanda nonché la destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'insistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
4. In caso di ulteriori richieste relative alle caratteristiche delle unità immobiliari, il certificato viene rilasciato dal Responsabile del competente ufficio comunale entro il termine massimo di 30 giorni (60 in caso di certificazioni per idoneità alloggiativa) dalla data di presentazione dell'istanza e conserva validità per 6 mesi, salvo diversa disposizione normativa, dalla data di rilascio se non sono intervenute modificazioni nell'immobile.
5. Per l'accertamento di conformità dei requisiti igienico-sanitari degli alloggi, nonché di idoneità abitativa, si dovrà far riferimento al vigente ~~Regolamento Locale di Igiene~~Regolamento Comunale di Igiene ~~(R.L.I.)~~(R.C.I.).

A.2.10 - Provvedimenti

1. I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia (e gli eventuali provvedimenti rinvio o di sanatoria), sono rilasciate dal Responsabile del Settore Tecnico o dal Responsabile del Settore competente per le attività e le procedure previste per legge.
2. Sono richiamate nel provvedimento abilitativo le convenzioni o le impegnative volte a definire la cessione al Comune di aree per l'urbanizzazione, l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dei contributi di costruzione nei modi di legge.
3. I provvedimenti debbono essere congruamente motivati e fare esplicito riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alle proposte formulate ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.
4. Per quanto non espressamente indicato si applicano le disposizioni nazionale e regionali vigenti.

A.2.11 - Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti

1. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene dato avviso al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.
2. Contestualmente viene data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio.

3. Ai provvedimenti abilitativi viene allegata una copia dei disegni vistata dal competente Ufficio.

A.2.12 - Volturazione dei titoli abilitativi e atti di legittimazione all'attività edilizia conseguente alle denunce di inizio di attività e atti equivalenti

1. In caso di variazione del committente, gli interessati devono, a seguito di trasferimento della proprietà o del titolo abilitativo, chiedere al Comune la volturazione del titolo abilitativo o darne comunicazione, in caso di atto equivalente.
2. Tale volturazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

A.2.13 - Rinuncia all'esecuzione dell'intervento edilizio

1. Nel caso in cui il proprietario/titolare del permesso di costruire o di altro atto abilitativo non intenda procedere all'intervento, dovrà dare apposita comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale, dichiarando di non aver dato inizio all'attività stessa e riconsegnando l'eventuale permesso di costruire rilasciato, completo degli elaborati grafici.
2. In tale comunicazione si dovrà contestualmente procedere alla richiesta di restituzione dell'eventuale contributo di costruzione versato, salvo che lo stesso titolare non intenda presentare nuovo e diverso titolo abilitativo.

A.2.14 - Provvedimenti relativi a situazioni di inagibilità

1. Al Settore Tecnico compete la dichiarazione di inagibilità di una costruzione o di parte di essa.
2. Nei casi previsti dal ~~Regolamento Locale di Igiene~~Regolamento Comunale di Igiene, l'inagibilità è dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'A.T.S.. In casi di palesi condizioni che determinano una situazione di pericolo per la pubblica incolumità sarà legittimo procedere in assenza del suddetto parere (ad esempio incendi, crolli, ecc.).

A.3 - Definizione degli interventi edilizi e inquadramento-qualificazione

1. Per le definizioni degli interventi si rimanda necessariamente a quanto previsto dalla normativa nazione e regionale vigente.

A.4 - Contributo di costruzione

1. Le modalità per il pagamento del contributo di costruzione, anche nel caso di mutamento della destinazione d'uso, sono disciplinate dalla normativa nazionale e regionale vigente nonché dagli appositi atti dispositivi comunali.

A.5 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione, Sanzioni, Diritti di segreteria e scomputi

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al preventivo pagamento del contributo di costruzione che potrà avvenire con le seguenti modalità:
   a) PAGAMENTO UNICO entro 30 giorni dalla comunicazione dell'Ente a fine istruttoria;
   b) PAGAMENTO RATEIZZATO:

- contributo sugli oneri di urbanizzazione
  - 1/2 al rilascio del Permesso;
  - 1/6 entro 1 anno dal rilascio del Permesso;
  - 1/6 entro 2 anni dal rilascio del Permesso;
  - 1/6 entro 3 anni dal rilascio del Permesso;
  - e comunque l'intero importo deve essere versato entro il termine dei lavori, se antecedente.
- contributo sul costo di costruzione:
  - 1/2 a inizio lavori;
  - 1/6 entro 1 anno dal rilascio del Permesso;
  - 1/6 entro 2 anni dal rilascio del Permesso;
  - 1/6 entro 3 anni dal rilascio del Permesso;
  - comunque con saldo totale entro 60 giorni dal termine lavori, se antecedente.
- sui ratei sono dovuti:
  - l'aggiornamento dei costi base annuali, e l'interesse al tasso legale.

- garanzia fideiussoria:
  - unitamente alla ricevuta di versamento della prima rata deve essere depositata fideiussione bancaria od assicurativa con clausola di validità fino a formale svincolo, con le seguenti clausole: rinuncia del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile; obbligo del garante di provvedere al pagamento a favore del Comune entro 30 giorni dal ricevimento di semplice richiesta scritta;
  - il documento deve sottoscritto in firma autografa originale su carta da tutti i soggetti interessati oppure in firma digitale su file pdfa;
  - il valore da garantire è pari a quello all'importo delle rate residue, maggiorato dell'interesse legale e della sanzione dovuta in caso di ritardo nel pagamento pari al 40% del debito residuo.

2. Il pagamento del contributo di costruzione nonché le eventuali sanzioni pecuniarie irrogate saranno da corrispondere anche:
   a) entro e non oltre 30 giorni dalla notifica dell'apposita comunicazione in caso di Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività, Permessi in Sanatoria, di Sanatorie e altri procedimenti (comprese le sanzioni amministrative pecuniarie).
3. La modalità di rateizzazione sarà applicabile anche agli altri titoli (es. Segnalazione Certificata di Inizio) riferendo i termini per il pagamento dei ratei riferiti agli oneri di urbanizzazione alla data di efficacia anziché alla data del rilascio del titolo.
   È esclusa la rateizzazione per i provvedimenti in sanatoria.
4. Il rilascio del permesso in sanatoria o della sanatoria dell'intervento è invece subordinato all'immediato pagamento della somma dovuta e ne sarà consentita la rateizzazione solo nel caso in cui il titolare comprovi le proprie condizioni economiche disagiate. In tale ultima fattispecie gli importi rateizzati dovranno essere garantiti con apposita fideiussione per importi pari e superiori a € 5.164,00 e saranno subordinati alla sottoscrizione di apposito atto di impegno da parte del titolare. Nel caso di rilascio del Permesso in Sanatoria dovrà essere corrisposto immediatamente la quota corrispondente all'oblazione (1/2 del contributo di costruzione dovuto in misura doppia).

5. Si rinvia invece all'ALLEGATO G per ulteriori aspetti relativi ai pagamenti delle diverse sanzioni (es. sanzioni per violazione norme del Regolamento Edilizio, sanzioni previste dalle norme statali e regionali, ecc.) che non determinano il rilascio di un titolo di regolarizzazione (Permesso in Sanatoria e sanatorie).
6. Il versamento dei diritti di segreteria, in materia edilizia, sarà da effettuarsi prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo. La ricevuta di avvenuto pagamento deve essere allegata all'inoltro della pratica edilizia.
7. Le modalità di pagamento del contributo di costruzione, delle sanzioni e dei diritti di segreteria sono illustrate nel sito istituzionale del Comune.
8. Gli interessati possono essere autorizzati con atto di convenzionamento alla realizzazione di una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (e non anche dalla quota afferente al costo di costruzione o altri contributi) secondo le seguenti modalità:
   a) In caso di intervento soggetto a Piano attuativo, Permesso di Costruire, SCIA o atto equivalente, previa convenzione: le spese affrontate dal titolare per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a servizio degli insediamenti possono essere scomputate in modo "indifferenziato" dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, fermo restando che le opere eseguite entrino a far parte del patrimonio comunale (cessione delle aree);
   b) Le spese saranno inizialmente quantificate, in via preliminare alla convenzione e in fase di progetto definitivo-esecutivo, in base al computo metrico estimativo redatto secondo i prezzi unitari risultanti dal prezziario della CCIAA di Varese per le opere di urbanizzazione, applicando il ribasso pari al 20%. In caso di prezzi non contemplati nel suddetto elenco dovrà farsi riferimento, in primo luogo, al Prezzario regionale delle opere pubbliche e soltanto per le voci non ricomprese alle "stime di mercato", applicando in ogni caso il predetto ribasso pari al 20%.
   c) Al termine dei lavori e presentazione di certificato di regolare esecuzione da parte della DL, il collaudo amministrativo e la presa in carico dei lavori da parte del Comune è subordinata alla verifica che le spese effettive sostenute, dimostrate da fatturazione elettronica, queste ultime non inferiori al valore tabellare degli oneri di urbanizzazione; in mancanza, all'avvenuto incasso da parte del Comune della differenza tra il valore tabellare e la minore spesa documentata con fatturazione.
   d) Si applicano, inoltre, anche le previsioni del Piano per la trasparenza e l'anticorruzione deliberato annualmente dall'Amministrazione comunale.
9. L'eventuale monetizzazione delle aree, qualora ammessa dalle norme vigenti, ma anche altre forme di contributi dovuti, non potranno intervenire in alcun modo nell'eventuale scomputo a seguito della diretta esecuzione di opere.
10. Non potrà altresì essere valutato il valore dell'area in cessione ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti essendo la stessa cessione dell'area condizione principale per poter accedere allo scomputo.
11. In caso di realizzazione di lavori a scomputo su area che è già in proprietà al Comune, il proponente dovrà corrispondere al Comune il controvalore dell'area non ceduta secondo le tariffe stabilite con deliberazione di Giunta, oltre a rivalutazione Istat.
12. È autorizzabile un intervento in ambito soggetto a Piano Attuativo scaduto solo se le relative opere di urbanizzazione previste nella convenzione siano state completamente

realizzate e collaudate, e con integrale versamento degli oneri di urbanizzazione senza scomputo alcuno.

ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DI ISTANZE, PRATICHE E COMUNICAZIONI

B.1 - Parere preventivo o preliminare

1. La comunicazione per gli interventi riconducibili all'attività edilizia deve essere presentata utilizzando la modulistica predisposta dal Comune e disponibile sul sito istituzionale dell'Ente.
2. Il progetto preventivo è generalmente costituito almeno da:
   a) una relazione contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso, delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi;
   b) elaborati grafici, in scala pari o superiore a 1:200, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida sul relativo assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano e ambientale;
   c) eventuale esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) con allegata dettagliata relazione d'inserimento nel contesto;
   d) inquadramento dell'area oggetto di intervento.

B.2 - Comunicazione di inizio lavori e Comunicazione di inizio lavori asseverata

1. La comunicazione deve essere presentata utilizzando la modulistica disponibile sul sito istituzionale dell'Ente, completa della documentazione prevista per legge, oltre che dagli elaborati necessari per definire compiutamente l'intervento da realizzare.

B.3 - Segnalazione certificata di inizio attività - Domanda di Permesso di Costruire – Permesso in Sanatoria - Atti Equivalenti

1. È necessario provvedere a presentare unicamente in formato digitale, mediante l'apposito sito del Comune, l'istanza/segnalazione secondo la modulistica vigente e disponibile sul sito istituzionale dell'Ente.

Documenti – Certificati – Dichiarazioni

1. Modello per la dichiarazione di assolvimento dell'imposta di bollo in forma non virtuale al fine dell'assolvimento della marca da bollo da applicare sulla domanda;
2. Procura per firma digitale e presentazione telematica secondo il modello disponibile sul sito del Comune;
3. Attestazione di pagamento dei Diritti di Segreteria secondo le tariffe correnti;
4. Impegnativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
5. Impegnativa per la cessione delle aree a sede stradale
6. Tabella per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione completato nel modo stabilito dalle norme vigenti;
7. Copia di eventuali convenzioni tra proprietà confinanti che dovranno essere registrate e trascritte;
8. ~~Attestazione di pagamento diritti sanitari in caso di richiesta di deroga alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene (per espressione del parere di competenza dell'ATS) oltre alla relazione e documentazione richiesta dalla stessa ATS;~~
9. ~~9.~~8. Progetto degli impianti come previsto dalla legislazione in vigore (es. per gli impianti elettrici: per tutte le utenze condominiali di uso comune aventi potenza impegnata

superiore a 6 kW – es. ascensore - e per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 m², ecc.);

~~10.~~9. In caso di recupero sottotetto ai fin abitativi:

a) determinazione e individuazione dei parcheggi pertinenziali di ciascuna "nuova" singola unità immobiliare.
b) impegnativa per successivo atto da trascriversi nei registri immobiliari, impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, al fine di garantire il rapporto di pertinenza;
c) dimostrazione/Dichiarazione della destinazione d'uso dell'edificio[1];

Elaborati Grafici

~~11.~~10. Estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento, nonché riportante il contesto di riferimento, precisando i mappali interessati (ed eventuali subalterni) e il numero del/i relativo/i fogli/o di mappa;

~~12.~~11. Estratto dello strumento urbanistico generale vigente e/o adottato in scala 1:5000 o 1:2000 e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato;

~~13.~~12. Relazione illustrativa contenente:

a) le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con la indicazione delle eventuali opere provvisionali, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio;
b) riferimento a pratiche edilizie precedenti in caso di intervento su fabbricato esistenti con l'indicazione dei relativi estremi (data e numero di concessione o autorizzazione, data di presentazione della SCIA) ovvero documentazione comprovante lo stato legittimo dell'immobile;
c) specifiche deroghe in applicazione di disposizione di legge (es. efficientamento energetico), supportate comunque da documentazione e certificazione rese a parte;
d) valutazione impatto paesistico del progetto, anche in relazione a quanto disposto dal PGT;
e) tolleranze costruttive (esecutive) secondo le disposizioni normative vigenti (allegando inoltre idonea documentazione grafica e analitica nonché apposita dichiarazione a firma del progettista-tecnico rilevatore, qualora quest'ultima non sia già prevista nella modulistica regionale)
f) eventuali vincoli presenti, pareri o atti di assenso già acquisiti o necessari per l'intervento edilizio;

~~14.~~13. Documentazione fotografica e planimetria con indicati i punti di ripresa fotografica;

~~15.~~14. Planimetria d'insieme in scala 1:200 o dettaglio superiore, completamente quotata comprendente la superficie del lotto, il calibro stradale, la sagoma dei fabbricati pre-esistenti e del fabbricato in progetto con le distanze dai confini, dalla sede stradale e dalle costruzioni adiacenti, le altezze e destinazione dei fabbricati adiacenti, la presenza di pareti finestrate, i punti di ingresso pedonali e carrabili, le aree di proprietà esclusiva e quelle di uso comune, ecc.

[1] Ai sensi della L.R. 12/2005 "negli edifici, destinati a residenza per almeno il 25% della superficie lorda di pavimento (SL) complessiva, esistenti alla data del 31.12.2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31.12.2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro l'01.12.2005, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto.

~~16.~~15. Rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso e sezioni schematiche (scala 1:100 o dettaglio superiore a seconda delle dimensioni del lotto);

~~17.~~16. Elaborati con dimostrazione "grafica" e "analitica" di tutti i calcoli planivolumetrici (da calcolarsi secondo le norme vigenti e in base alle definizioni uniformi: es. superficie fondiaria, SCOP, superficie drenante, aree a parcheggio privato, SL, SA, ecc.) per la verifica della conformità con gli indici dello strumento urbanistico generale e con la normativa vigente;

~~18.~~17. Piante dei vari piani (situazione esistente, in progetto e sovrapposizione degli interventi con idonea colorazione) in scala 1:100, con le quote altimetriche, le linee di sezione, le superfici, la destinazione dei locali e il numero di Unità Immobiliari, nonché la dimostrazione dei rapporti aeroilluminanti;

~~19.~~18. Sezioni significative (situazione esistente, in progetto e sovrapposizione degli interventi con idonea colorazione) in scala 1:100 trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica con le altezze nette dei singoli piani e del fabbricato, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, pendenza della copertura, altezza media del sottotetto, ecc.;

~~20.~~19. Prospetti (situazione esistente, in progetto e sovrapposizione degli interventi con idonea colorazione) in scala 1:100 con indicati tutti i materiali, loro trattamento e colore, completi di riferimento agli edifici circostanti (se l'edificio è aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore).

~~21.~~20. Elaborati grafici con rappresentazione delle piante, prospetti e sezioni in cui siano evidenziati tutti gli interventi mediante colorazione (convenzionalmente in rosso per le costruzioni e in giallo per le demolizioni);

~~22.~~21. Planimetria (scala 1:100 o di maggior dettaglio) con indicazione della rete di fognatura interna e dei punti di immissione nella rete pubblica, le modalità di scarico delle acque meteoriche e delle acque derivanti da superfici carrabili - Tale schema sarà da intendersi comunque indicativo in quanto le modalità e caratteristiche dovranno essere conformi alle disposizioni dell'Ente gestore;

~~23.~~22. Individuazione dello spazio/locale per la raccolta e il deposito dei rifiuti;

~~24.~~23. Planimetria (scala 1:200 o di maggior dettaglio) con indicate tutte le opere di urbanizzazione esistenti e in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione - acqua - metano) e relativo computo metrico estimativo (in caso diretta di opere di urbanizzazione a scomputo oneri);

~~25.~~24. Piante, prospetti e sezione quotati delle recinzioni;

~~26.~~25. Dimostrazione grafica del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alla normativa vigente;

~~27.~~26. Planimetria della copertura riportante la predisposizione delle "linee vita" per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Acustica

~~28.~~27. In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, Documentazione di Impatto Acustico, redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle opere indicate dalla normativa vigente

~~29.~~28. Documentazione di Previsione di Impatto Acustico, redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale per le domande per il rilascio di Titoli abilitativi relative a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive

~~30.~~29. Valutazione Previsionale di Clima Acustico, redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale, delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti: scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere previste per legge

~~31.~~30. Nel caso di possibile inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario, Valutazione previsionale del clima acustico redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale per tutti gli interventi di nuova costruzione compresi gli ampliamenti;

~~32.~~31. Valutazione e Dichiarazione di Attestazione del Rispetto dei Requisiti Acustici redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale per i progetti relativi a nuove costruzioni e le ristrutturazioni edilizie che prevedano la demolizione e ricostruzione integrale o parziale del fabbricato;

~~33.~~32. Dichiarazione di Attestazione del Rispetto dei Requisiti Acustici, redatta dal progettista dell'intervento (oppure tecnico rilevatore in caso di opere già eseguite) per i progetti relativi a interventi sul patrimonio edilizio esistente, riconducibili alla ristrutturazione edilizia (esclusi i casi di cui sopra), che ne modifichino le caratteristiche acustiche;

~~34.~~33. Asseverazione per intervento relativo al patrimonio edilizio esistente relativo a manutenzione straordinaria/restauro risanamento conservativo o riguardante varianti al titolo abilitativo originario (nel caso di opere che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e che non modificano la valutazione/dichiarazione presentata da Tecnico competente) con il quale il progettista, dichiara e attesta il rispetto dei requisiti acustici stabiliti per legge;

Energia e risparmio Energetico

~~35.~~34. Pre-certificazione firmata dal progettista dell'intervento, con la quale si attesta la presenza di riduzioni percentuali (EPH, Trasmittanza, ecc.) superiori ai limiti previsti dalla legislazione in materia di risparmio energetico.

~~36.~~35. Calcoli e relativa dichiarazione di rispondenza per il contenimento dei consumi energetici. La Relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, dovrà essere redatta secondo quanto definito dalla legislazione regionale e nazionale in vigore.

~~37.~~36. Planimetria in scala 1:100 delle coperture con indicata la posizione dei collettori solari termici e di quelli per la produzione di energia elettrica, ove previsti, e relativi vani tecnici;

~~38.~~37. Originale o copia della lettera di assegnazione dell'incarico, controfirmata per accettazione, per la redazione della Certificazione Energetica a un Tecnico abilitato scelto tra uno di quelli inseriti nell'elenco regionale ufficiale;

Paesaggio – vincoli – autorizzazioni/atti di assenso

~~39.~~38. Determinazione dell'entità dell'impatto paesistico secondo i criteri forniti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" come previsto dal P.T.P.R.; relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi. L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica;

a) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
b) documentazione fotografica del contesto e dell'edifico, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);
c) rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
d) prospetti estesi al contesto anche in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei 2 edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
e) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
f) profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate "gialli e rossi" indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);
g) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
h) sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
i) prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
j) particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi;
k) elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
l) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;

~~40.~~39. Nei casi di attività previste per legge[2], parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco sulla conformità del progetto alla normativa e ai criteri tecnici di prevenzione incendi;

~~41.~~40. Autorizzazione Paesaggistica e/o autorizzazioni che legittima l'intervento - in caso di immobile vincolato - del competente ente provinciale o regionale;

~~42.~~41. Autorizzazione Soprintendenza per interventi su beni vincolati;

~~43.~~42. Autorizzazione ente competente per interventi in ambiti specificatamente vincolati dalle norme del P.A.I. (Piano per L'assetto Idrogeologico del Fiume Po);

~~44.~~43. Autorizzazione della R.F.I. (Intervento in Fascia di rispetto della Ferrovia);

~~45.~~44. Autorizzazione della Provincia (accessi da strade provinciali o recinzioni su strade provinciali);

[2] Allegato I del D.P.R. 151/2011, categorie "B" e/o "C".

~~46.~~45. Parere o nulla osta enti competenti per interventi in fasce di rispetto (es. Oleodotto, elettrodotto, gasdotto medio- alta pressione, reticolo idrico minore, ecc.).

Componente Geologica-Idraulica-Idrologica

~~47.~~46. Certificazione del Progettista del rispetto, coerenza e conformità del progetto ai criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon (con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione). In caso di opere già eseguite certificazione finale del direttore lavori - tecnico incaricato in merito alla determinazione sulle concentrazioni residue secondo quanto precisato nell'allegato xxx;

~~48.~~47. Studio Geologico di fattibilità e quant'altro previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione (componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT): dichiarazione in merito aumento dei carichi progettuali sulle strutture esistenti, dichiarazione alla rinuncia di risarcimento danni in caso di allagamento, etc.

~~49.~~48. Progetto di invarianza idraulica e idrologica, conformemente alle disposizioni regionali vigenti e completo della documentazione/richieste indicate dai rispettivi gli atti regionali;

~~50.~~49. Relazione ed asseverazione di rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, nel caso di intervento incluso in fascia di rispetto dei pozzi, relativamente alle acque meteoriche che verranno convogliate in fognatura nel rispetto delle disposizioni imposte dal gestor stesso;

~~51.~~50. Eventuale indagine ambientale nel caso di trasformazione di fabbricato artigianale/produttivo, da inoltrare contestualmente all'ufficio ecologia al fine di valutare la necessità di procedere alla bonifica dei suoli e/o l'assenza di contaminazione, corredata da:

a) ricostruzione storica dell'attività svolta nel sito;
b) relazione descrittiva che dettagli gli impianti delle strutture esistenti e, il loro stato manutentivo individuando i centri di pericolo che possono aver generato contaminazione, materie prime impiegate;
c) individuazione punti di campionamento in numero e luoghi significativi, concertati con ARPA ovvero in caso di documentata attività non a rischio di contaminazione del suolo autocertificazione della parte di non contaminazione dello stesso;
d) attestazione della veridicità dei dati riportati.

Nel caso di Permessi in Sanatoria o altro titolo in sanatoria presentare anche:

1. Valutazione della sicurezza redatta ai sensi dell'art 8.3 delle NTC (posto che successivamente dovrà essere presentato collaudo statico oppure dichiarazione di regolare esecuzione, ricorrendo il caso, ai sensi dell'art 67 del DPR 380/2001); La valutazione di sicurezza dovrà essere completa dei necessari approfondimenti relativi alla componente geologica (in alternativa alla presentazione dello studio geologico di fattibilità)
2. Eventuale asseverazione redatta dal tecnico rilevatore in merito allo stato dell'immobile. A tal fine occorrerà valutare le opere strutturali nonché ulteriore documentazione disponibile atta a comprovare con certezza la realizzazione delle opere contestualmente all'intervento stesso (ma solo e soltanto in caso di edifici ultimati in data anteriore al 28.01.1977 e preventivamente al conseguimento dell'agibilità;

3. Dichiarazione in merito alla data di esecuzione opere abusive e dimostrazione di conformità dell'opera alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'opera in assenza di titolo abilitativo, sia al momento della presentazione della domanda. Relativamente ai requisiti minimi richiesti in materia di efficienza energetica o di normativa acustica, dovrà essere dimostrato il rispetto delle condizioni prestazionali previste, valutate unicamente secondo quanto disposto dalla normativa vigente al momento di esecuzione (ultimazione) dei lavori stessi;
4. Documentazione atta a dimostrate il rispetto del ~~Regolamento Locale di Igiene~~Regolamento Comunale di Igiene; solo in caso di opere strutturali realizzate in vigenza di diverso regolamento di Igiene occorrerà allegare documentazione ~~eventuale verbale di sopralluogo effettuato da ufficiale sanitario (conseguente ad una istanza di agibilità) o acquisizione di apposito parere sanitario favorevole,~~ in merito a specifiche caratteristiche della costruzione, atta a comprovare che gli interventi strutturali stessi siano stati eseguiti conformemente ai dettami regolamentari dell'epoca di esecuzione-ultimazione dei lavori.

B.4 - Segnalazione Certificata di agibilità

La documentazione da presentare unitamente alla domanda è la seguente:

1. Atto registrato e trascritto nei registri immobiliari impegnativo del rapporto di pertinenza degli spazi a parcheggio con le nuove unità immobiliari recuperate ai fini abitativi al piano sottotetto.
2. Collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione, nei casi dovuti, limitatamente ai servizi essenziali per l'agibilità dell'immobile stesso (acqua, fognatura, energia elettrica, gas);
3. Collaudo finale rilasciato da tecnico abilitato relativamente alle pratiche edilizie presentate nei casi previsti dalla normativa vigente;
4. Attestazione di Prestazione Energetica (APE) nei casi previsti dalla normativa vigente;
5. Copia della dichiarazione di CE conformità relativamente ai cancelli motorizzati impianto/macchina con riferimento alla corretta Direttiva Cee, ai sensi dell'articolo 3 comma 3 lettera e D.Lgs. 17/2010 da parte del fabbricante o suo mandatario;
6. Certificato di collaudo degli ascensori e degli impianti/macchine di sollevamento o copia della dichiarazione CE conformità dell'impianto/macchina con riferimento alla corretta Direttiva Cee, ai sensi dell'articolo 6, comma cinque, lettera a) del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162 da parte dell'impresa installatrice o copia della dichiarazione Cee di conformità dell'impianto/macchina con riferimento alla corretta Direttiva Cee, ai sensi dell'articolo 3 comma 3 lettera e D.g.l.s. 17/2010 da parte del fabbricante o suo mandatario;
7. Collaudo Statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. n. 380/2001 per opere riconducibili alla L.1086/71 e D.P.R. 380/01 (conglomerato cementizio armato, struttura metallica, etc.). La presentazione di tale certificato di collaudo risulta necessario anche in caso di presentazione di Segnalazione Certificata di unità immobiliare - realizzata dopo l'entrata in vigore della legge 1086/71 - e che, pur essendo già stata dichiarata agibile in forza di normative previgenti, è stata interessata da successivi interventi non strutturali;
8. Certificazione riguardante la riduzione degli indici di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria ovvero dei requisiti di trasmittanza termica, ai fini dello scomputo volumetrico nonché delle deroghe e altri parametri previsti sia dalla normativa nazionale che regionale in materia di contenimento del consumo energetico;

tale certificazione dovrà essere presentato da un tecnico abilitato che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.

B.5 - Cementi armati

1. Il deposito / La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale.
2. La presentazione deve avvenire esclusivamente mediante il portale comunale.

B.6 - Valutazione impatto paesistico

1. La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale.
2. Per la valutazione di impatto paesistico occorre attenersi alle disposizioni delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" come previsto dalla normativa regionale.

B.7 - Istanze di deroga

1. La domanda deve contenere:
   a) modello per la dichiarazione di assolvimento dell'imposta di bollo in forma non virtuale;
   b) procura per firma digitale e presentazione telematica secondo il modello disponibile sul sito del Comune;
   c) attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria.
2. In caso di Deroga al ~~Regolamento Locale di Igiene~~Regolamento Comunale di Igiene:
   ~~a) attestazione di avvenuto pagamento dei diritti sanitari per espressione del parere di competenza dell'A.T.S. secondo le vigenti tabelle;~~
   ~~b)~~a) l'elenco delle difformità agli specifici articoli del RLI vigenti;
   ~~c)~~b) relazione con documentata esistenza di esigenze tecniche o vincoli di altra natura urbanistica e/o ambientale che impediscono l'esecuzione delle opere in conformità alle norme di cui al RLI vigente;
   ~~d)~~c) attestazione che le soluzioni tecniche proposte comportano oggettivi miglioramenti igienico-sanitari edilizi rispetto allo stato di fatto assentito/autorizzato e/o, comunque, ritenuto legittimo dai competenti Uffici Comunali, ma non situazioni di inabitabilità o di insicurezza igienico-sanitaria edilizia per gli occupanti;
3. Per eventuali altre istanze di Deroga previste dalla normativa vigente la domanda deve contenere:
   a) attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria;
   b) relazione illustrativa della specifica deroga richiesta;
   c) elaborati grafici e documentazione fotografica atta ad illustrare la situazione esistente/in progetto.

B.8 - Cambio di destinazione d'uso senza opere

1. Alla comunicazione, completa di quanto previsto dalle disposizioni normative regionali, deve essere allegato:
   a) dichiarazione del rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti (per caratteristiche immobile oggetto del mutamento d'uso);
   b) la determinazione dell'eventuale contributo di costruzione da corrispondere;

c) gli elaborati grafici necessari per individuare e rappresentare l'unità immobiliare oggetto del mutamento di destinazione d'uso;
d) il rispetto della dotazione di aree a servizi secondo quanto previsto dalle disposizioni del PGT vigente;
e) riferimento allo stato legittimo dell'immobile e all'agibilità dell'immobile;

B.9 - Domande di Certificato di destinazione urbanistica ed altre certificazioni

1. La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale.
2. Sia la richiesta che i certificati sono assoggettati all'imposta di bollo.
3. Nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica sia richiesto a "uso successione", il certificato sarà rilasciato in carta libera.
4. Nel caso di certificato di idoneità abitativa occorrerà allegare:
   a) documento/i d'identità del/i richiedente/i
   b) copia del contratto di locazione registrato (o comodato anch'esso registrato) oppure dichiarazione in merito alla proprietà dell'immobile
   c) autocertificazione (sottoscritta dalla proprietà) attestante l'idoneità degli impianti tecnologici alla legislazione vigente ed il possesso di certificazione di conformità;
   d) versamento dei diritti di segreteria.

B.10 - Domande di approvazione Piani Attuativi

Domanda

1. Domanda per l'approvazione dei Piani Attuativi (o anche Piani Integrati di Intervento) moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale reperibile sul sito del Comune;
2. Dichiarazione sostitutiva atto notorio di tutti i proprietari (con rapporto tra mappali e proprietari);
3. Marca da bollo da applicare sulla domanda presentata € 16,00;
4. Attestazione di pagamento dei Diritti di Segreteria;
5. Dichiarazione sostitutiva in merito alla proprietà degli immobili (dichiarazione di ciascun proprietario) ovvero copia dell'atto di proprietà o di altro atto che legittimi il richiedente del Piano Attuativo;

Elaborati grafici

6. Estratto catastale di mappa con evidenziata mediante colorazione l'area oggetto di intervento nonché riportante il contesto di riferimento per un raggio di almeno 500 m, precisando ed elencando i mappali interessati con relativi dati identificativi della proprietà;
7. Estratto visure catastali dei mappali interessati correlati a ciascun proprietario;
8. Estratto dello strumento urbanistico generale vigente in scala 1:2000 e degli strumenti attuativi con copia della normativa di riferimento;
9. Rilievo planimetrico e altimetrico del terreno (scala 1:500 o di maggior dettaglio) quotato, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento e dimostrazione grafica delle superfici;
10. Planimetria (scala 1:200 o di maggior dettaglio), di inquadramento e raffronto con previsioni di PGT con l'indicazione di mappali interessati dalla pianificazione attuativa e relative proprietà;

11. Planimetria/e quotata/e di progetto (scala 1:200 o di maggior dettaglio) con l'indicazione di:
    - dimensioni dell'area oggetto di intervento;
    - punti cardinali;
    - strade esistenti e in progetto con la relativa toponomastica e ampiezza;
    - posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni all'ambito di intervento) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
    - quote altimetriche del terreno;
    - eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
    - la posizione della/e recinzione/i in progetto o esistente,
    - l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali (da escludersi da eventuali computi di aree a servizi); per i passi carrai dovrà essere indicata e valutata la posizione e dimensione vincolante del passo carraio in funzione alle opere di urbanizzazioni previste (oppure le modalità per acquisire autorizzazione ad eventuali variazioni che possano comportare modifiche alle opere di urbanizzazioni previste: es. parcheggi, aree verdi, ecc.)
    - verifica del rispetto dei requisiti di sicurezza delle strade in merito agli accessi, alle fasce di rispetto, ecc.;
    - verifica della superficie drenante computata con riferimento all'intera area interessata (M.T. Capitolo 3° del ~~Regolamento Locale di Igiene~~Regolamento Comunale di Igiene);
    - distanze minime dei fabbricati dalle strade esistenti/di progetto, dai confini, dalle aree a servizi/standard, tra i fabbricati all'interno del piano attuativo e tra quelli all'esterno (in funzione alle altezze massime possibili ma anche nel rispetto di eventuali modalità di intervento che possano comportare limitazioni dei diritti di edificazione) da garantire per i fabbricati/manufatti che rilevano ai fini delle distanze reciproche ai sensi delle norme urbanistiche vigenti
    - perimetro di galleggiamento dei manufatti/fabbricati rilevanti ai fine delle distanze minime ai sensi delle vigenti norme urbanistiche;
    - distanza minima dei fabbricati "accessori" e dei piani interrati / seminterrati da:
        - sede stradale,
        - dai confini,
        - dalle aree a standard o eventuale ulteriore perimetro di galleggiamento da convenzionare per i fabbricati completamente interrati che ai sensi delle vigenti norme urbanistiche sono rilevanti ai fini della verifica delle distanze;
    - distanze da confini per evitare effetto preveniente che limita le possibilità edificatorie;
    - planimetria (scala 1:200 o superiore), sezioni e particolari costruttivi con indicate tutte le opere di urbanizzazione esistenti ed in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione - acqua - metano, verde, servizi, sia interne che esterne al piano attuativo stesso) adeguatamente quotate e dimensionate, con precisate le caratteristiche tecniche e i materiali; per il necessario raccordo con le urbanizzazioni esterne prevedere specificatamente gli interventi previsti/necessari (es. effettivi tratti di asfaltatura esterna per i raccordi stradali, innesti-collegamenti alle reti, ecc.). I contenuti dovranno essere quelli tipici del progetto preliminare delle opere pubbliche d'urbanizzazione;

12. Tavola del verde con indicate le essenze e relazione agronomica;
13. Planimetria quotata (scala 1:200 o superiore) con indicati tutti gli spazi da destinare a Servizi (opere di urbanizzazione secondaria/standard, la suddivisione in lotti dello spazio privato, degli spazi privati da asservire ad uso pubblico e di quelli privati (distinguendo tra quelli comuni e quelli di esclusivo utilizzo delle singole unità immobiliari), le aree a parcheggio esistenti e quelle in progetto;
14. Planimetria (ancorché schematica) con individuate mediante diversa colorazione le opere di urbanizzazione primaria (interne o esterne al perimetro di piano attuativo) e le opere di urbanizzazione secondaria (art. 44 commi 3 e 4 della L.R. 12/05);
15. Planimetria quotata con dimostrazione superficie e SL, finalizzata all'acquisizione di capacità edificatoria da riconoscersi mediante certificati di crediti edilizi da utilizzare all'interno del piano attuativo;
16. Planimetria (scala 1:500 o superiore) della viabilità estesa al contesto dell'area oggetto di intervento per un raggio minimo di 150 m, in cui sia precisata la distinzione fra strade private e strade pubbliche nonché il rapporto di connessione con la viabilità esterna;
17. Elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati necessariamente sulle tavole) per la verifica della conformità del progetto agli indici del PGT vigente;
18. Planimetria con suddivisione dei lotti e indicazione della capacità edificatoria massima realizzabile per singolo lotto con relativa indicazione dei rispettivi indici e parametri urbanistici (es. distanze, altezze, aree drenanti, ecc.) con la definizione delle quantità minime/massime di volumetrie trasferibili da un lotto ad un altro (ovvero quantità minime e massime per ciascun lotto di variazione in diminuzione/aumento della volumetria definita);
19. Elaborato grafico quotato con l'ubicazione dei picchetti inamovibili al fine dell'esatta delimitazione degli isolati e di quant'altro attiene al piano attuativo con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (in cui siano indicate le distanze dei picchetti dai fabbricati e dalle recinzioni esistenti che dovranno essere riportati pertanto sull'elaborato grafico stesso);
20. Piante e sezioni schematiche dei fabbricati esistenti e in progetto (scala 1:200 o superiore) con indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici compresi nel piano attuativo;

Altra documentazione

21. Rilievo fotografico a colori dell'area oggetto di intervento e del suo contesto nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;
22. Rapporto di compatibilità in base al testo coordinato della DGR 5/12/2007 n. 8/6024 – Allegato A (pubblicato sul BURL n. 3 del 16/1/2013 – serie ordinaria) ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita;
23. Eventuali pareri o autorizzazioni acquisiti in merito al progetto o alle opere di urbanizzazione previste;
24. Documentazione necessaria per acquisire parere commissione paesaggio (Cfr Linee guida valutazione impatto paesistico dei progetti)
25. Computo metrico estimativo delle opere provvedendo, per le opere da eseguirsi direttamente, allo scomputo in base ai prezzi unitari risultanti dall'Elenco Prezzi utilizzati dall'Amministrazione Comunale per le opere di urbanizzazione con il ribasso pari al 20%.

In caso di prezzi non contemplati nel suddetto elenco dovrà farsi riferimento in primo luogo al Prezziario Opere Pubblica della Regione Lombardia e soltanto per le voci non ricomprese alle "stime di mercato", applicando in ogni caso il predetto ribasso pari al 20%; Provvedere inoltre a differenziare le spese affrontate dai richiedenti per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria valutando "distintamente" la natura delle stesse opere per gruppi omogenei (separando quindi non solo le urbanizzazioni primarie da quelle secondarie ma anche i costi per la realizzazione dei parcheggi da quelli per il verde, ecc.); Separare nei computi metrici e nella bozza di convenzione le opere di urbanizzazione primaria dalle opere di urbanizzazione secondaria. Le spese affrontate dai richiedenti per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere scomputate valutando "distintamente" la natura delle stesse opere, differenziando le urbanizzazioni primarie da quelle secondarie e dovrà di conseguenza essere corrisposta all'Amministrazione Comunale la differenza nel caso in cui la realizzazione diretta delle opere comporti spese inferiori a quelle previste. I parcheggi pubblici o di uso pubblico concorreranno a costituire gli standard urbanistici ma la spesa sostenuta per la loro esecuzione sarà da scomputare dagli oneri di urbanizzazione primaria.

26. Quadro sinottico del computo metrico estimativo delle opere;
27. In caso di cessione Edificio relazionare sulle strutture, a firma tecnico abilitato, in merito alle caratteristiche dello stato dell'immobile e alla compatibilità delle destinazioni previste dallo stesso Piano Attuativo con NTC;
28. Relazione tecnica relativa agli obblighi di invarianza idraulica (cfr. Regolamento Regionale n 7/2007) e ipotesi di soluzione progettuale con particolare riferimento alla distinzione tra il deflusso meteorico scaricato dalle aree a servizi ed il deflusso meteorico dalle aree private, i relativi obblighi manutentivi, oneri, etc.;
29. Invarianza idraulica, documenti ai sensi dell'art.10 del Regolamento Regionale n 7/2007;
30. Indagine ambientale preliminare per "trasformazioni urbanistiche ed edificatorie in aree ex produttive ed aree dismesse", da inoltrare all'Ufficio Ecologia al fine di valutare la necessità di procedere alla bonifica dei suoli e/o l'assenza di contaminazione, corredata da:
    - ricostruzione storica dell'attività svolta nel sito;
    - relazione descrittiva che dettagli gli impianti delle strutture esistenti e, il loro stato manutentivo individuando i centri di pericolo che possono aver generato contaminazione, materie prime impiegate;
    - individuazione punti di campionamento in numero e luoghi significativi, concertati con ARPA ovvero in caso di documentata attività non a rischio di contaminazione del suolo autocertificazione della parte di non contaminazione dello stesso supportata da appositi campionamenti (svolti in autonomia) rappresentativi dell'intero sito (pertanto non sono ritenute valide quelle indagini riferite a singoli subalterni che non includano almeno anche le parti comuni quali cortili, giardini, etc.) e di tutte le matrici potenzialmente impattate da fenomeni di contaminazione, prevedendo comunque il raggiungimento del terreno naturale sotto l'eventuale strato di riporto presente, con indagini basate su campionamenti di tipo puntuale (non sono pertanto ammessi campioni incrementali o miscelati), includendo il set analitico minimo costituito dai principali idrocarburi e metalli (As, Cd, Cr, Hg), C>12, IPA (il set

è da estendere a tutti gli altri eventuali inquinanti di cui sia sospettabile la presenza in virtù delle attività pregresse svolte sul sito);

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio in merito alla veridicità dei dati riportati e degli esiti.
- relazione sottoscritta dal progettista e da tutti i proprietari da cui risulti:
- nominativi e dati anagrafici di tutti i proprietari;
- nominativo e dati anagrafici del progettista incaricato nonché il numero di iscrizione all'albo;
- descrizione dello stato attuale dell'area oggetto di intervento (inquadramento ambientale);
- criteri insediativi adottati al fine di valutare l'impianto complessivo del progetto;
- urbanizzazioni esistenti ed in progetto;
- presenza di eventuali vincoli;
- descrizione dell'intervento proposto (con particolare riferimento alle volumetrie in progetto, alle destinazioni d'uso, alle quantità di standard previsti, ecc.) e delle attività insediabili, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento proposto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
- dichiarazione a firma di professionista abilitato alla progettazione con cui si asseveri la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche adottate o approvate (da allegarsi) e ai Regolamenti Edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- descrizione delle opere da eseguirsi direttamente dalla parte privata;
- manutenzione degli spazi aperti (di uso pubblico) ed altri impegni della proprietà (collaudi, ecc.);
- nomina di referente unico a cui l'Amministrazione possa fare riferimento per eventuali comunicazioni (consigliabile soggetto con disponibilità di posta elettronica certificata;
- Norme Tecniche di Attuazione per gli interventi edilizi inclusi nel piano attuativo con precisati gli indici da garantire nei singoli lotti, le distanze tra fabbricati e dalla sede stradale, gli allineamenti ed allegando inoltre abachi vincolanti relativi a:
- tipologie edilizie ammissibili e destinazioni;
- modalità di trattamento dello spazio aperto privato e indicazione delle essenze arboree da impiantare;
- materiali di rivestimento e coloriture;
- sistemazione esterne del verde e manutenzione (spazi interni ed esterni alla proprietà);
- recinzioni e accessi;

31. Relazione/Documentazione che attesti la conformità degli interventi, previsti dalla pianificazione attuativa, alla classificazione acustica e relativi limiti nonché valutazione su possibili effetti ed influenze alle zone limitrofe.
32. Precisare attuazione per stralci funzionali (vedi LR 12/05) e se il Piano Attuativo ha caratteristiche tali da consentire la SCIA alternativa al permesso (Art. 23 DPR 380/01)
33. Schema di convenzione (su modello definito dal Comune) compilata in ogni sua parte, adeguatamente integrata dagli specifici contenuti del piano attuativo stesso anche su file in formato doc in modalità "revisione"; la Convenzione dovrà inoltre prevedere la prestazione di idonee garanzie finanziarie, mediante "unica" polizza fidejussoria

assicurativa o bancaria, senza scadenza temporale ma subordinata alla liberazione dell'obbligo ad avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione, garantendo una somma pari al totale generale (senza sconti alcuni) maggiorata di un importo pari al 30% del totale generale (corrispondente indicativamente all'IVA, alle spese di progettazione, oneri sicurezza, aumento dei prezzi, etc.), con pagamento a semplice richiesta scritta - garanzia a prima richiesta. Dovrà altresì essere precisato che l'eventuale autorizzazione commerciale dovrà essere acquisita successivamente alla stipula della convenzione stessa e comunque preventivamente alla presentazione di qualsiasi istanza di permesso di costruire (anche relativamente ad altri fabbricati);

34. Relazione Geologica;
35. Nel caso di possibile inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario, valutazione previsionale del clima acustico redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale;
36. Procura per firma digitale e presentazione telematica secondo il modello disponibile sul portale

In caso di Variante del PGT

37. Rapporto preliminare per verifica assoggettabilità a VAS relativamente a tutte le diverse ipotesi di Variante al P.G.T. proposte dal Piano Attuativo (si evidenzia fin da subito che dovranno essere corrisposti per tale procedimento gli importi previsti secondo le tariffe ATS, ARPA consultabile sui relativi siti istituzionali);
38. Scheda per valutazione compatibilità della Variante al P.G.T. con il PTCP secondo quanto richiesto dalla Provincia ;
39. Asseverazione geologo e Relazione geologico/geotecnica/idrogeologica;

ALLEGATO C – REGOLAMENTO DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO

C.1 – Ambito di applicazione

1. Il presente allegato del Regolamento riguarda la disciplina del verde nel territorio comunale.
2. Non sono soggetti alla disciplina del presente Allegato gli alberi e i gruppi di alberi per i quali sono stabilite particolari forme di tutela in base a norme, previste da leggi, più restrittive di quelle contenute nel presente allegato e le aree soggette a vincolo idrogeologico, che sono espressamente tutelate dalle norme vigenti, e a vincolo paesaggistico su boschi e foreste, per le quali la competenza è della Comunità Montana/Provincia di Varese in applicazione del proprio P.I.F.. Non sono inoltre soggette alla presente disciplina gli alberi da frutto, presenti negli orti, di piccole dimensioni.
3. Per tutti i nuovi impianti, in prossimità delle sedi viarie valgono le norme del Codice della Strada (DL 285/92) articoli 16, 17, 18 e suo Regolamento di esecuzione e attuazione (DPR 495/92) articoli 26, 27, 28 e s.m.i.

C.2 – Valutazione e valorizzazione

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. Qualsiasi intervento nell'ambito urbano deve prevedere la realizzazione di superfici a verde al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare perseguendo il miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento. In particolare, devono essere previsti interventi di sostituzione di pavimentazioni esistenti e tutti gli accorgimenti che innalzino la superficie drenante minima prevista limitando lo scorrimento superficiale delle acque.
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. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
   - sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, ecc., nonché alle condizioni di luce;
   - forma e caratteristiche delle piante a maturità;
   - sviluppo più o meno rapido;
   - caratteristiche dell'apparato radicale;
   - resistenza all'inquinamento;
   - rilevanza estetica.

C.3 – Tutela del verde esistente

1. Al di fuori delle aree boschive e delle aree soggette a vincolo idrogeologico sono espressamente tutelate dalle norme vigenti tutte le alberature sia isolate che in filari o in gruppi di medio o alto fusto. Si devono intendere per alto fusto le piante aventi un diametro di almeno 30 cm all'altezza di 1 m dal suolo.

C.4 – Pratica edilizia e protezione degli alberi e del sistema verde

1. Gli interventi sul patrimonio arboreo interessati da opere di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia devono essere autorizzati dalla Amministrazione comunale con parere preventivo espresso dall'Ufficio competente.
2. In sede di presentazione di pratica edilizia, il patrimonio arboreo, insistente sull'area oggetto dell'intervento e su quelle finitime, dovrà essere rilevato ed indicato su apposita "tavola del verde" (planimetria) avendo cura di riportare la tipologia dell'essenza, con allegata documentazione fotografica.
3. In caso di richiesta di abbattimento e del relativo parere favorevole, al fine di reintegrare la consistenza del patrimonio arboreo esistente l'Amministrazione Comunale, eseguito l'intervento Edilizio, chiederà al proprietario di mettere a dimora, all'interno dell'area interessata dalla pratica edilizia, un numero di alberi, di specie e dimensioni concordate con l'Ufficio competente.
4. L'Amministrazione Comunale, qualora non vi sia spazio sufficiente all'interno della proprietà del richiedente, ha la facoltà di domandare al proprietario o la messa a dimora di nuovi alberi anche al di fuori del luogo oggetto dell'intervento edilizio purché nell'ambito del territorio comunale o la fornitura e posa di arredi (intesi come arredi vegetali) da installare nei giardini pubblici o la monetizzazione da inserire in un apposito capitolo per l'acquisizione di aree da destinare al miglioramento del patrimonio a verde comunale o alla realizzazione di opere a verde.

C.5 – Denuncia abbattimento alberi e potatura

1. Gli interventi di abbattimento e capitozzatura degli alberi di cui al precedente Art. C.3 sono subordinati ad autorizzazione esplicita da rilasciare a cura dell'Ufficio competente, entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza.
2. L'autorizzazione favorevole all'abbattimento ha validità di anni 1 (uno) a partire dalla data di rilascio del parere stesso.
3. La documentazione che deve essere allegata alla richiesta deve comprendere:
   - la descrizione della specie botanica e delle dimensioni della pianta
   - il luogo e l'esatta ubicazione
   - una documentazione fotografica
   - i motivi dettagliati per cui si chiede l'abbattimento o la potatura
   - la disponibilità di effettuare un reimpianto con nuovi alberi in caso di abbattimento.
4. La documentazione sopraddetta deve essere tenuta a disposizione per eventuali controlli sul luogo di effettuazione degli interventi. Alle disposizioni, eventualmente contenute nei pareri (ad es. messa a dimora di nuovi alberi in sostituzione di quelli da abbattere) si dovrà provvedere entro l'anno di validità dello stesso.
5. Sono esonerati dalla suddetta procedura gli interventi effettuati direttamente da o per conto dell'Amministrazione Comunale;
6. Funzionari dell'Ufficio competente sono deputati a verificare, in qualsiasi momento, il rispetto e l'adempimento delle disposizioni contenute nei pareri favorevoli all'abbattimento.
7. L'autorizzazione all'abbattimento o alla capitozzatura può essere negata dall'Amministrazione Comunale e, nel caso di intervento effettuato, può essere richiesta la sostituzione con un altro di pari valore ornamentale salvo diversa valutazione di danno ambientale.

8. Il rilascio dell'autorizzazione all'abbattimento di alberi in zone vincolate dal D.Lgs. 42/04, è subordinato al nulla osta ambientale; in tale caso a corredo della documentazione a supporto della domanda, può essere trasmessa una perizia tecnico forestale redatta da Dottore Forestale o Dottore Agronomo, iscritti nei relativi Albi Professionali, al fine di meglio precisare i motivi per i quali si richiede l'abbattimento e per individuare specie e posizioni delle piante che si intendono collocare al posto di quelle da togliere. Tale perizia tecnico–forestale è obbligatoria nei seguenti casi:
   - alberi di dimensioni grandi o eccezionali (appartenenti alla classe diametrica dei 70 cm o alle superiori) salvo che per quelli posti a distanza inferiore da confini di proprietà, edifici linee tecnologiche ecc...
   - piante specificatamente tutelate da appositi provvedimenti (es. alberi monumentali).

C.6 – Esenzione dall'autorizzazione

1. Si prescinde dalle previste richieste di autorizzazione quando:
   a) il proprietario sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura degli alberi a seguito di sentenza giudiziaria;
   b) dall'albero possano derivare immediati pericoli a persone o cose.
2. Relativamente alla lettera b) è fatto obbligo di inviare una comunicazione all'Ufficio competente, indicando le ragioni d'urgenza che hanno determinato l'intervento, allegando opportuna documentazione fotografica.

C.7 – Divieti

1. 1. Nell'ambito di applicazione del presente articolato e con esclusivo riferimento agli alberi tutelati di cui all' Art. C.3 è vietato:
   a) abbattere, rimuovere, spostare danneggiare gli alberi in assenza di autorizzazione/parere;
   b) alterare sostanzialmente la naturale forma della chioma con potature fatto salvo l'Art. C.13;
   c) effettuare operazioni che comportino l'impermeabilizzazione del terreno (intorno all'albero dovrà essere mantenuta un'area drenante minima di raggio pari ad almeno 1.5 volte il diametro del fusto dell'albero stesso misurato a 1,30 metri da terra);
   d) procedere a scavi di qualsiasi natura che possano arrecare danni all'albero o a parte di esso;
   e) ammassare materiali di qualunque tipo alla base degli alberi protetti;
   f) versare o spargere su o nel terreno, sali, oli, prodotti acidi o alcalini potenzialmente dannosi per le piante.
   g) accendere fuochi alla base degli alberi;
   h) utilizzare alberi come sostegni per striscioni pubblicitari o similari. In deroga a tale divieto potranno essere rilasciate dall'Ufficio competente autorizzazioni temporanee che contengano precise prescrizioni a salvaguardia e a ripristino delle condizioni preesistenti.
   i) affiggere, mediante chiodi, fili di ferro, nylon, cartelli di qualsiasi tipo e dimensione sui tronchi d'albero;

j) parcheggiare le automobili a ridosso di alberi situati in aiuole stradali o sui marciapiedi; in caso di urti accidentali verranno contabilizzati i danni a cura dell'Uffici competente.

C.8 – Alberature di piazze e parcheggi aree pubbliche

1. Per le aree pubbliche e le zone per attrezzature e servizi, la realizzazione degli spazi a verde comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, e orografica in cui si opera.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi, ecc. deve essere valutato oltre che sulla base di indicazioni generali anche tenendo conto dello sviluppo della specie, in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze e dei parcheggi; delle condizioni di luce, della forma e caratteristiche delle piante a maturità; della valutazione della relativa velocità di sviluppo; delle caratteristiche dell'apparato radicale; della resistenza all'inquinamento e della loro rilevanza estetica. In ogni caso i parcheggi pubblici dovranno essere dotati di piantumazioni in ragione di un albero ogni 4 posti auto.
3. Le aree a piazza e i parcheggi privati o ad uso pubblico in genere, siano adeguatamente alberate anche se ciò può comportare la riduzione del numero del posto auto.

C.9 – Quinte di protezione aree delle attività, di servizio, commerciali e depositi

1. La nuova realizzazione e tutti gli altri interventi di manutenzione straordinaria, restauro – risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di depositi, di aree ecologiche, di aree industriali, artigianali e commerciali deve essere subordinata alla formazione e dall'impianto di vegetazione in grado di mitigarne l'impatto e, se necessario, mascherarne l'esistenza; la consistenza di tale impianto vegetale deve essere proporzionata all'insediamento e al suo grado di salubrità e d'inquinamento valutato con un progetto del verde.
2. Laddove comunque non sia possibile collocare piante d'alto fusto è fatto obbligo di impiantare siepi di essenza a foglia perenne di altezza utile a mascherare dall'esterno la vista dei cortili di pertinenze e degli eventuali depositi a cielo aperto.
3. È inoltre prescritta la messa a dimora nelle aree a parcheggio di alberi ad alto fusto/medio fusto in ragione di 1 ogni 4 posti /auto oltre a 1 ogni 100 mq di area a verde.

C.10 – Verde di arredo urbano: fioriere e piante rampicanti

1. L'uso delle fioriere a fronte dei negozi e dei bar deve essere omogeneo e ripetuto nelle forme, materiali e specie vegetali che, a loro volta, devono essere limitate nel numero perfettamente adattate al clima e tra loro in perfetta sintonia ambientale ed ecologica.
2. Siano introdotte piante rampicanti a formare pergolati, oppure mascherare facciate cieche o per, eventualmente, migliorare manufatti tecnologici.

C.11 – Prescrizioni per gruppi di alberi, filari, singoli esemplari e siepi boscate

1. Per il taglio di gruppi di alberi, filari isolati, siepi boscate, si rilascerà l'autorizzazione di cui all' Art. C.5 indicando le modalità di esecuzione del taglio stesso.
2. L'Ufficio competente provvederà, se necessario, ad individuare l'area interessata al taglio o a contrassegnare le piante da conservare, ovvero quelle da tagliare.

C.12 – Tutela del patrimonio arboreo al fine della promozione della salute pubblica

1. Per quanto riguarda la lotta alla Processionaria del pino (Traumatocampa Pityocampa), è necessario tenere in considerazione le disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale 30 ottobre 2007 "Disposizioni per la lotta obbligatoria contro la processionaria del pino Traumatocampa (Thaumetopoea) pityocampa", a cui riferirsi per le necessarie azioni di controllo, in considerazione del potenziale effetto che l'infestante può esercitare sulla salute collettiva.
2. Per quanto riguarda la pianta infestante Ambrosia Artemisiifolia, fortemente allergenica, dovrà essere prevista l'emanazione di ordinanza sindacale al fine di prevenire le patologie allergiche ad essa correlate con indicazione dei metodi di contrasto (es. sfalcio) utili al suo contenimento.
3. In considerazione dell'importanza che la salubrità e la fruibilità delle aree (pubbliche e private) rivestono nei confronti della salute e del benessere individuale e collettivo, quando si verifica un attacco epidermico grave di agenti patogeni, animali o vegetali, il proprietario o possessore o detentore del fondo, su cui vegeta la pianta, è tenuto ad eseguire i dovuti interventi di difesa e di contrasto. I trattamenti relativi alle malattie che colpiscono le piante dovranno essere idonei e tempestivi e dovranno garantire tutte le cautele indispensabili. L'Amministrazione comunale dovrà riservarsi di potere emettere ordinanza sindacale verso il proprietario di un terreno, parco o giardino, affinché esegua interventi per la cura, la conservazione e la salvaguardia del verde nel suo complesso e delle alberature nel caso in cui ricorrono le condizioni di cui al precedente capoverso. I funzionari del Servizio competente potranno verificare, con opportuni sopralluoghi, il rispetto e l'adempimento delle disposizioni contenute nelle ordinanze.

C.13 – Interventi d'ufficio

1. 1. Alla Amministrazione Comunale è riservata la facoltà di prescrivere che il proprietario di un terreno adotti determinati interventi per la cura, la conservazione, la difesa degli alberi protetti ai sensi del presente Regolamento.
2. L'Amministrazione Comunale tramite l'Ufficio competente potrà disporre l'esecuzione d'ufficio di determinati interventi di cura e conservazione di alberi protetti di particolare interesse, nel caso in cui il proprietario non sia in grado di provvedervi o non vi abbia ottemperato. In particolare, tale obbligo è ascritto all'ufficio tecnico previa ordinanza sindacale.

ALLEGATO D – INDICAZIONI IN MATERIA DI PROGETTAZIONE DELLA QUALITÀ URBANA

D.1 – Criteri orientativi per la qualità del paesaggio urbano tradizionale

1. Gli edifici del Nucleo storico e delle zone sottoposte a vincolo nonché gli edifici di pregio storico artistico, dovranno essere oggetto di interventi volti a documentare o a conservare i materiali, gli elementi e le tecniche con cui sono stati costruiti.
2. Le parti degli edifici esistenti che documentino tecniche costruttive non più in uso, se compatibili con la salute dei cittadini e la tutela dell'ambiente, vanno conservate allo stato originario.
3. Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., in quanto documento significativo di modalità costruttive e decorative storiche, di costume e di vita, sono tutelati alla conservazione in loco ed al ripristino.
4. Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare della concessione, il Direttore dei Lavori, il costruttore e chiunque venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso all'Ufficio Tecnico comunale per i provvedimenti di competenza.
5. All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.
6. Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale o ambientale, i proprietari debbono farne immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed all'Amministrazione Comunale.
7. Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
   a) Presenze rilevabili anche minori
      Tutte le presenze consolidate o in abbandono ma ancora rilevabili in facciata o lungo le recinzioni quali santelle, fontanelle e altre ad esse assimilabili devono essere salvaguardate e ripristinate nei tipi e, possibilmente, nell'uso.
      Le parti degli edifici esistenti che documentino tecniche costruttive non più in uso, se compatibili con la salute dei cittadini e la tutela dell'ambiente, vanno conservate allo stato originario.
      Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., in quanto documento significativo di modalità costruttive e decorative storiche, di costume e di vita, sono tutelati alla conservazione in loco ed al ripristino.
      Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
   b) Facciate e relativa definizione colori
      Le facciate devono essere ricomposte architettonicamente secondo lo schema naturale dell'edificio o delle tipologie circostanti. Qualora non fosse possibile, è necessario cercare nuove motivate simmetrie.
      Gli elementi di facciata tra loro contrastanti nonché eventuali contorni e rivestimenti impropri e non in sintonia con le parti dell'edificio vanno eliminati sostituendoli con elementi in tono alla tipologia esistente.

Le facciate se non in pietra a vista o in cotto per le quali si chiede preferibilmente il mantenimento devono essere prevalentemente intonacate.
Sono sempre vietate le coloriture parziali degli edifici.
Le facciate siano intonacate al rustico a grana fine, col divieto assoluto degli intonaci plastici o delle grane grosse, nonché di rivestimenti lapidei o ceramici;
Le eventuali esistenze di rivestimento in mattoni vanno corrette con intonacature o verniciature coprenti.
Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di facciata devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.
È assolutamente vietato l'uso di materiali plastici o al quarzo o in graniglia resinata.
È prescritto l'uso di intonaci colorati che contengono calce spenta e prodotti minerali idonei o di tinteggiature di intonaco fine di sottofondo con prodotti traspiranti.
Per la definizione del colore delle facciate, oltre alla indicazione progettuale del colore, ne è richiesta la campionatura in cantiere su supporto definitivo per la conferma e salvo diversa prescrizione di Soprintendenze o Commissione del Paesaggio. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti. In particolare, il colore da usarsi se non può essere riferito alla riproduzione della coloritura originaria, in quanto non è possibile reperire le tracce sulla facciata o documenti che ne attestino storicamente la coloritura, deve essere definito con la valutazione globale del contesto sufficientemente ampio, nel quale è inserito l'edificio in oggetto; l'ampiezza del contesto è riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade, nel caso di edifici interni, a tutta la corte. Il colore delle facciate deve essere unitario e omogeneo; si potranno consentire variazioni di colore solo qualora un marcapiano distingua il 1° dagli altri piani

c) Sottogronda:
Il sottogronda deve avere forma tradizionale a cassonetto anche sagomato, intonacato e tinteggiato od anche in legno verniciato. In ogni caso il sottogronda deve essere verniciato con colori opachi e coprenti, chiari e luminosi.
È ammesso lo sporto di gronda realizzato in assito e travetti di legno, trattato al naturale o verniciato come sopra; è ammessa rifinitura della gronda con veletta merlata in legno o rame.
Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di sottogronda devono essere fatte oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.

d) Pluviali e canali:
I pluviali e i canali di gronda saranno realizzati mediante lastre in lamiera zincata/verniciata in colore marrone o grigio scuri o in rame e dovranno essere a sezione circolare. Il canale di gronda dovrà essere sostenuto da reggette metalliche di forma adeguata.
È assolutamente vietato l'uso di materiali plastici.
Al fine di garantire l'integrità della facciata il posizionamento del pluviale deve essere realizzato possibilmente ai lati della stessa; il pluviale può essere posizionato

là dove occorra attenuare lo stacco fra i diversi colori o mascherare il punto di unione tra differenti intonaci.

Il tratto di pluviale verso terra va preferibilmente annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti o, in alternativa, dotato di terminale a terra in ghisa rinforzata.

e) Zoccolature:

La zoccolatura deve essere realizzata in pietra o in intonaco di colore grigio.

La zoccolatura in pietra deve essere in lastre verticali intere con altezza massima 70 cm ed avere superficie a spacco con contorni rifilati a sega.

La zoccolatura in intonaco deve essere in strollato fine con campitura continua e non lavorato.

Non sono ammessi interventi di zoccolatura o rivestimenti di pareti in porzioni limitate di facciata o limitate al solo contorno di vetrina.

La tipologia della zoccolatura sarà definita di volta in volta in base alle caratteristiche dell'edificio e delle unità edilizie confinanti.

Vanno eliminate le zoccolature e i rivestimenti impropri, quali intonaci plastici, in graniglietta e resine, in tesserine riportate.

f) Coperture:

Le coperture dei fabbricati devono essere a falda inclinata con manto in elementi di laterizio.

Le finestre di sottotetto devono essere realizzate ad abbaino tradizionale o complanari alla falda e comunque in asse con i serramenti sottostanti di facciata.

I comignoli emergenti dalle falde di tetto dovranno essere a disegno semplice, realizzati in mattoni a vista o intonacati come la facciata, con copertura in cotto o in lastre di beola o serizzo; sono vietati comignoli prefabbricati di qualsiasi tipo.

g) Portali

Portoni e portoncini devono essere realizzati con disegno tradizionale, preferibilmente a doghe orizzontali e verniciati con colore opaco o satinato e coprente, in armonia con il colore di fondo della facciata.

Non sono consentiti rivestimenti o perlinature ad andamento verticale.

Gli antichi cancelletti in ferro lavorato vanno salvaguardati con l'obbligo di rimuovere le tamponature ove esistenti.

Sono vietate riduzioni o risagomature dei portali esistenti; è richiesto il ripristino delle originarie campiture ed il ripristino di documentati contorni in pietra.

In nessun caso è consentito l'uso di alluminio anodizzato per formazione di portoncini ciechi, serramenti a vetri o per formazione di spallette e/o rivestimenti esterni.

Sono vietati portoni scorrevoli di qualsiasi materiale o disegno con guide in facciata anche se preesistenti.

I campanelli, i citofoni e le cassette postali, devono essere collocati, preferibilmente senza sporto, sul portone o, in alternativa, in facciata escludendo ogni sporgenza verso la strada o su marciapiede. Sono inoltre vietati gli inserimenti di citofoni o pulsantiere nelle spalle in pietra o in intonaco dei portali.

h) Balconi e pensiline e bow windows

È obbligatoria la conservazione delle tipologie e delle strutture storiche dei balconi esistenti se a mensola in pietra.

La soletta dei nuovi balconi e ballatoi sarà preferibilmente in lastre di pietra naturale su mensole dello stesso materiale.
In deroga a quanto sopra potrà essere consentito l'uso di cemento con finitura bocciardata con uno spessore molto contenuto.
I parapetti di nuova costruzione devono essere in ferro verniciato e di forma lineare; è consentita la ghisa nelle forme classiche. Non sono ammessi parapetti in alluminio non verniciato e acciaio inox.
Tettoie e coperture improprie dei balconi vanno rimosse.
Le pensiline ed i balconi coperti e circondati da pareti (« bow windows ») semplici e multipli, possono essere permessi solo quando non vi si oppongono ragioni di estetica, di igiene e di viabilità.

i) Loggiati e porticati:
Laddove ammessa la vetrata di chiusura di loggiati e porticati deve essere trasparente, neutra, continua, con la minima presenza di montanti verticali, purché arretrati dal filo facciata.
È sempre escluso l'uso del vetrocemento, pannelli in metacrilato, grigliati, se non in cotto.
L'eventuale oscuramento potrà essere assicurato dall'interno a mezzo di scuri, tende pesanti o altro con l'esclusione di serramenti esterni.

j) Finestre, persiane e gelosie
È da preferire la realizzazione di serramenti di finestra a due battenti.
È ammessa la realizzazione di finestre suddivise orizzontalmente con traversine in materiale coerente con lo stesso serramento da realizzare a riquadri purché di grande dimensione.
Nel caso di completa sostituzione dei serramenti dell'intera facciata, può esserne ammessa la realizzazione a luce unica, purché vengano accompagnati da persiane in legno o dalle inferriate se al piano strada.
È consentita l'apposizione di barrierine a davanzale in metallo con fogge tradizionali nelle porte finestre senza balcone.
Le finestre su strada poste ad una quota superiore ai 4,50 m dal piano strada possono essere dotate di persiane esterne a battente.
L'utilizzo delle tapparelle è ammesso solo se in sintonia con le caratteristiche dell'edificio e solo se già presenti.
È ammessa l'apposizione di persiane scorrevoli.

k) Inferriate
Le finestre su strada al piano terra possono essere dotate di inferriate. Le stesse devono essere di disegno semplice a maglie regolari in ferro verniciato in colore scuro e non sporgenti.
Non è ammessa l'apposizione di tapparelle alla veneziana; l'eventuale oscuramento dovrà essere ottenuto con ante cieche o sistemi equivalenti da apporsi verso l'interno.

l) Serrande
Le serrande dei negozi devono essere realizzate preferibilmente con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in PVC o alluminio verniciato a doghe orizzontali e con disegno tradizionale.

In particolari casi può essere consentito l'utilizzo di serrande verticali a maglie aperte o cancelletti in ferro o alluminio purché non anodizzato. La scelta della soluzione è legata alle caratteristiche di ogni singolo edificio e delle presenze già in atto.

L'utilizzo di serrande chiuse è opportuno in presenza di contorni decorati e quando la dimensione della luce di vetrina sia notevole.

Nel caso di utilizzo di serrande a maglie aperte è prescritto l'inserimento di componenti a maglia quadrangolare.

E' vietato l'uso dei cancelletti retrattili con maglie a pantografo e serrande scorrevoli con guide esterne in facciata.

m) Vetrine

Le vetrine di negozi diversi, appartenenti alla stessa unità edilizia e là dove si possano riscontrare simmetrie nella facciata, devono essere trattate in modo uniforme.

Vetrine appartenenti alla stessa unità commerciale ma ricadenti in unità edilizie attigue e non omogenee, possono avere disegno differenziato.

Vanno salvaguardate le vetrine con elementi di foggia tradizionale.

Laddove non esistono vetrine da salvaguardare o restaurare è prescritto l'utilizzo dei materiali tipici per i serramenti come il ferro, legno e PVC verniciati con colori coprenti, e per i contorni e le soglie la pietra e i graniti. I colori devono essere in sintonia con quelli di facciata e preferibilmente scuri e neutri.

Le vetrine e gli accessi devono essere mantenuti sul filo della battuta naturale dei serramenti della facciata. Sono vietati sporti verso l'esterno della vetrina e dei suoi accessori.

n) Soglie

Le soglie dei negozi e dei pubblici esercizi e in generale delle attività terziarie, pur costituendo parte del pavimento, devono essere realizzate in materiale correlato con la zoccolatura di facciata, con i contorni e con il marciapiede.

La quota delle soglie deve essere uniformata preferibilmente a quella del piano finito della pavimentazione stradale favorendo l'accessibilità, in particolare dell'utenza debole.

In particolare, si evidenziano qui di seguito le condizioni prescrittive, valide per ciascuna delle classi di edifici, al di fuori di eventuali proposte introdotte in sede di pianificazione attuativa.

8. Per le aree di pertinenza non sono ammesse pavimentazioni in asfalto e cemento, e in colore nero o scuro.
9. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente punto per gli interventi:
   a) in spazi o edifici esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive;
   b) relativi a edifici che, seppur inseriti nel Nucleo storico, risultano architettonicamente avulsi dal contesto paesaggistico.
10. Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti a valutazione da parte della Commissione per il paesaggio.

D.2 Criteri orientativi per la qualità del paesaggio rurale

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono garantire la conservazione degli elementi testimoniali ed architettonici tipici della tradizione locale.
2. Gli edifici devono inserirsi in modo equilibrato e proporzionato nel paesaggio, valorizzandone gli elementi caratteristici ed evitando la chiusura di visuali in modo da non alterare la percezione visiva. Laddove necessario, a giudizio della Commissione del paesaggio, gli edifici devono essere opportunamente mascherati da quinte arboree.
3. La realizzazione di edifici deve rispettare i seguenti criteri:
   a) le tipologie edilizie abitative devono essere coerenti con l'architettura rurale tradizionale (a titolo esemplificativo corti chiuse o aperte, edifici in linea con esclusione di ville, ville a schiera, palazzine);
   b) i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
   c) nel caso di strutture prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale devono essere utilizzati accorgimenti tali da ridurne l'impatto visivo e in particolare:
      - evitare una forma rigidamente parallelepipeda con pannelli di tamponamento che sovrastano e nascondono la copertura;
      - realizzare tamponamenti perimetrali escludendo i rivestimenti ceramici, granigliati, metallici o similari;
      - utilizzare coperture a falde con tegole in cotto o in lastre ondulate in colore rosso spento;
      - evitare finestre a nastro o prevedere parziali tamponamenti, a mascheramento delle parti vetrate, con grigliati in legno o mattoni;
4. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente Articolo per gli interventi in spazi esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive purché non in contrasto con il contesto di riferimento e solo a seguito di parere positivo da parte della Commissione per il paesaggio.

ALLEGATO E – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IGIENE EDILIZIA

E.1 - Riduzione degli effetti del gas Radon

1. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia, Interventi di restauro conservativo, Interventi di 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.
2. Il riferimento per i criteri e sistemi previsti al comma 1 del presente Articolo è costituito dal DDG 12678 del 21/12/2011 *"Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon negli ambienti indoor"* ed eventuali s.m.i.
3. La coerenza e conformità ai criteri e sistemi previsti al comma 1 del presente punto, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al Cap. 3 delle Linee Guida citate al comma 2, andrà certificata dal committente, progettista e Direttore Lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.
4. La verifica dell'efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue a intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

E.2 - Inquinamento elettromagnetico interno

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, al fine di ridurre il più possibile l'esposizione degli utenti, si raccomanda di minimizzare, negli ambienti interni, il livello dei campi elettromagnetici, impiegando, almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto), impianti di distribuzione a stella associati a disgiuntori e cavi schermati o impianti a bassa tensione.
2. È altresì utile prevedere il decentramento di contatori e l'allontanamento delle dorsali di conduttori dai posti letto. Per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, si consiglia che almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto) siano impiegati disgiuntori e cavi schermati.

ALLEGATO F – ADEGUAMENTO A DISPOSIZIONI NORMATIVE

F.1 - Sviluppo della mobilità sostenibile

1. Conformemente a quanto indicato dalla legislazione regionale e nazionale in vigore, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

F.2 - Reti di telecomunicazione

1. Nelle nuove costruzioni prevedere cavedi multiservizi o cavidotti per reti di telecomunicazioni di adeguate dimensioni per rendere agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari.
2. La presentazione di progetti per la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, deve prevedere l'installazione di condotti verticali destinati all'alloggio di cavi in fibra ottica.
3. Le domande presentate dopo il 1° luglio 2015 per edifici di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono assoggettate alle norme che riguardano “l’infrastrutturazione digitale” di cui all’art.135bis del D.P.R.380/01.
4. La progettazione delle aree di nuova espansione edilizia e di arterie stradali di nuova costruzione o soggette al rifacimento del fondo stradale prevede la realizzazione di condotti tecnologici multifunzionali destinati ad ospitare, tra l'altro, i cavidotti per la fibra ottica e le reti per il trasporto dell'energia termica.
5. Nella realizzazione di nuove infrastrutture per l'illuminazione di aree pubbliche o soggette ad uso pubblico, sono adottate modalità attuative funzionali ad ospitare apparati per le telecomunicazioni e la sicurezza.
6. Ai sensi del testo coordinato del Decreto-Legge 12 settembre 2014, n. 133 art.6 comma 3-bis. le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259) sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell’art. 4, primo comma, della legge 29 settembre 1964, n. 847.

ALLEGATO G – SANZIONI

DESCRIZIONE	SANZIONE	NOTE - ULTERIORI ATTI
Omessa presentazione al protocollo comunale di comunicazione di INIZIO LAVORI	EURO 100,00	-
Omessa presentazione al protocollo comunale di comunicazione di FINE LAVORI entro 30 giorni dal termine	EURO 100,00	Importo non dovuto qualora sia presentata una domanda di sanatoria o venga irrogata, per difformità delle opere o ancora per obblighi connessi all'ultimazione dei lavori, altra sanzione pecuniaria ai sensi di legge
Ritardo nella comunicazione di fine lavori (segnalazione del soggetto interessato)	EURO 50,00	Se spontaneamente presentata
Omessa esposizione di cartello di cantiere	EURO 100,00	-
Esposizione di cartello di cantiere carente per contenuti o illeggibile	EURO 50,00	-
Omessa recinzione di cantiere	EURO 300,00	Diffida a proseguire i lavori e ingiunzione a recingere
Omessa segnalazione di sicurezza per presenza del cantiere	EURO 300,00	Diffida a proseguire i lavori e ordinanza a tutela della pubblica e privata incolumità
Mancata esecuzione di opere necessarie a mantenere il decoro, l'igiene e la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, in caso di interruzione dei lavori	EURO 300,00	Ordinanza di ripristino delle condizioni di decoro, igiene e sicurezza
Mancata esecuzione di opere necessarie a mantenere il decoro, l'igiene e la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, in caso di mancata manutenzione (Articolo 38)	EURO 300,00	Ordinanza di ripristino delle condizioni di decoro, igiene e sicurezza
Omesso rispetto del Regolamento nel caso di apposizione impianti tecnologici privati	EURO 300,00	Diffida a proseguire i lavori ed ingiunzione al rispetto del Regolamento
Esecuzione Recinzioni in difformità dall'Articolo 33	EURO 300,00	Diffida a proseguire nei lavori o ingiunzione di rimozione o rimozione d'ufficio a spese del contravventore
Inottemperanza alla ingiunzione a demolire (art. 31 D.P.R. 380/01)	EURO 220,00/m^2.	Con un minimo di euro 2.000 e un massimo di euro 20.000
Oblazione ai sensi art. 36 D.P.R. 380/01	EURO 516,00	Solo in caso di completa gratuità del titolo poiché non computabile il contributo di costruzione
Opere interne con opere strutturali o con modifica prospetti	EURO 1.000,00	ma senza aumento del valore venale dell'immobile

1. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente Regolamento Edilizio comportano comunque per quanto sopra non specificato l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 150,00 per ciascuna violazione accertata.
2. Il trasgressore e gli obbligati in via solidale, che si trovino in condizioni economiche disagiate, possono richiedere - in carta libera - il pagamento rateale della sanzione con rate trimestrali da un minimo di 3 (tre) a un massimo di 10 (dieci). La richiesta non è più ammessa decorsi 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza ingiunzione.
3. Il Responsabile dell'Ufficio competente, ove ricorrano le condizioni di cui al comma 2 del presente punto, può accogliere l'istanza con proprio provvedimento motivato attenendosi alle seguenti regole:
   a) Fatte salve situazioni particolarmente gravi debitamente documentate – la rateizzazione non può essere concessa per sanzioni il cui importo sia inferiore a € 300,00 (trecento/00).

b) In ogni caso ciascuna rata non può essere inferiore a € 50,00 (cinquanta/00). L'obbligazione può essere estinta in ogni momento mediante unico pagamento delle rate residue.

c) Per "condizioni economiche disagiate" si intendono situazioni economiche e patrimoniali nelle quali il pagamento della sanzione in un'unica soluzione inciderebbe con gravi ripercussioni sulla vita lavorativa e/o personale del richiedente.

d) La richiesta deve essere corredata da una Dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio che attesti, sotto la propria responsabilità, le condizioni economiche che impediscono il pagamento in un'unica soluzione, e ogni altra documentazione ritenuta idonea dall'interessato a comprovare la rilevanza dell'incidenza economica della sanzione sulla propria attività imprenditoriale e/o lavorativa e/o sulla situazione familiare.

e) Il pagamento rateale della sanzione può essere concesso con la stessa ordinanza che determina la sanzione nel caso in cui la richiesta di rateizzazione perviene prima della sua emissione; se la richiesta perviene dopo l'avvenuta notifica dell'ordinanza ingiunzione, il Responsabile dell'Ufficio competente dispone con apposita determinazione che la sanzione venga pagata in rate mensili specificandone le modalità e i termini.

f) Decorso inutilmente, anche per una sola rata, il termine fissato dall'autorità competente, l'ufficio inviterà l'obbligato a regolarizzare i pagamenti avvertendolo che, ove non provveda, è tenuto al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione.

4. Il Responsabile dell'Ufficio competente procede a determinare le sanzioni con apposito atto, attenendosi alle seguenti regole:

a) nei casi previsti dall'art. 31 coma 4-bis del D.P.R. 380/01 pari al prodotto della superficie oggetto di ingiunzione a demolire ed il valore indicato nella tabella soprastante. Verrà valutata la somma delle superfici di tutti i piani, sopra e sotto la quota stradale, ancorché non accessibili, misurate al lordo delle murature mentre in caso di costruzioni aperte/parzialmente aperte il profilo determinato dalla proiezione sul piano delle costruzioni stessa, senza alcuna esclusione;

b) nei casi previsti dall'art. 37 comma 1 o comma 3 del D.P.R. 380/01, applica una sanzione, per ogni unità immobiliare, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, e comunque in misura non inferiore a € 516,00 per ogni unità immobiliare;

c) nei casi previsti dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, applica una sanzione, per ogni unità immobiliare, equivalente all'aumento del valore venale dell'immobile, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, e comunque non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 per ogni unità immobiliare;

d) nei casi previsti dall'art.6 comma 7 del D.P.R. 380/01, applica una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, per ogni unità immobiliare (sanzione, tuttavia, da applicare pari a € 1.000,00 anche nel caso di frazionamento da una a più unità). Tale sanzione è ridotta a € 333,00, per ogni unità immobiliare, quando la comunicazione è effettuata spontaneamente mentre l'intervento è in corso di esecuzione.