



Città di Paderno Dugnano

Provincia di Milano

settore **GESTIONE DEL TERRITORIO**

www.comune.paderno-dugnano.mi.it

Assessorato all'Edilizia Privata

Regolamento Edilizio Comunale

Elaborato dal testo tipo approvato con la deliberazione della Giunta Regionale n. 6/46917 del 3.12.1999 ai sensi della L.R. 23.6.97 n. 23 e modificato in accoglimento di alcune osservazioni.

Il Sindaco rag. Ezio Casati

L'Assessore all'Edilizia Privata dott. Gianfranco Massetti

Il dirigente del Settore Gestione del Territorio arch. Franca Rossetti

Adozione con deliberazione del C.C. n. 64 del 21.7.2003

Esame osservazioni ed approvazione con deliberazione C.C. n. 100 del 27.11.2003

Pubblicazione:

Testo redatto nel mese di novembre 2002 a cura del Settore Gestione del Territorio, integrato nel mese di maggio 2003 con le osservazioni apportate dalle Commissioni Edilizia e Territorio, adeguato in base all'accoglimento di alcune osservazioni nel novembre 2003

PREMESSA pag. 8

DEFINIZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO E DELLE RELATIVE PROCEDURE pag.11

Titolo I: NORME PROCEDURALI

CAPO I: L'iniziativa

Sezione I – Soggetti pag. 20

art. 1 - *Richiedenti dei provvedimenti edilizi abilitativi e titolari della denuncia di inizio attività (committenti)* pag. 20

art. 2 - *Titolarità dell'istanza di autorizzazione paesaggistica* pag. 21

art. 3 - *Richiedenti dell'adozione di piani e programmi attuativi* pag. 21

art. 4 – *Richiedenti dei certificati di abitabilità e di agibilità* pag. 22

Sezione II - Contenuti dell'istanza – Documenti ed elaborati da allegare pag. 22

art.5 – *Modalità di presentazione del permesso di costruire* pag. 22

art. 6 - *Domanda di voltura* pag. 32

art. 7 - *Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività* pag. 33

art. 8 - *Cambio d'uso con e/o senza opere* pag. 35

art. 9 – *Domanda di autorizzazione paesaggistica* pag. 36

art. 10 – *Proposte di piani attuativi d'iniziativa privata* pag. 37

art. 11 - *Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità* pag. 39

Sezione III – Modalità di predisposizione della documentazione e dei progetti pag. 41

art. 12 - *Autocertificazione* pag. 41

art. 13 – *Asseverazione* pag. 41

art. 14 – *Modalità di rappresentazione grafica* pag. 41

art. 15 - *Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale e rappresentazione del contesto* pag. 42

CAPO II - Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio pag. 44

art. 16 - *Presentazione delle richieste* pag. 44

art. 17 – *Struttura preposta allo Sportello unico per l'edilizia* pag. 44

art. 18 - *Responsabilità del procedimento* pag. 45

Sezione II - Fase istruttoria delle attività comunicate pag. 46

art. 19 - *Denuncia di inizio attività* pag. 46

art. 20 - <i>Esecuzione di opere urgenti</i>	pag. 46
art. 21 - <i>Acquisizione dei pareri di competenza di strutture ed organismi esterni</i>	pag. 47

Sezione III - Fase istruttoria, fase decisionale e contenuti dei provvedimenti pag. 48

art. 22 - <i>Permesso di costruire</i>	pag. 48
art. 23 - <i>Varianti in corso d'opera</i>	pag. 51
art. 24 - <i>Determinazioni delle variazioni essenziali di un progetto</i>	pag. 52
art. 25: - <i>Autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 53
art. 26 - <i>Piani attuativi</i>	pag. 54

Sezione IV: contenuti di altri provvedimenti pag. 56

art. 27 - <i>Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità – dichiarazione d'inabitabilità o d'inagibilità</i>	pag. 56
art. 28 - <i>Procedure per la C.C.V. - rinvio</i>	pag. 57
art. 29 - <i>Altri tipi di certificazioni/procedimenti</i>	pag. 58

Sezione V – Efficacia degli atti pag. 61

art. 30 - <i>Comunicazione del provvedimento</i>	pag. 61
art. 31 - <i>Pubblicazione del provvedimento</i>	pag. 62

CAPO III: Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi pag. 63

art. 32 - <i>Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune</i>	pag. 63
art. 33 - <i>Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse</i>	pag. 63

Sezione II - Collaborazione tra privati e Comune pag. 64

art. 34 - <i>Parere preventivo</i>	pag. 64
art. 35 - <i>Indicazioni interpretative</i>	pag. 64

CAPO IV - L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative e procedimento per la visione ed il rilascio di copie pag. 65

art. 36 - <i>Norme applicabili</i>	pag. 65
art. 37 - <i>Casi di esclusione e di differimento dell'accesso gli atti</i>	pag. 65
art. 38 - <i>Modalità di accesso ai documenti</i>	pag. 65
art. 39 - <i>Procedimento per la consultazione e il rilascio di copie degli atti in accesso</i>	pag. 66

CAPO V –Vigilanza, repressione delle violazioni e sanzioni

Sezione I - <u>Fonti normative</u>	pag. 68
art. 40 - <i>Sanzioni edilizie</i>	pag. 68
art. 41 - <i>Sanzioni paesaggistiche</i>	pag. 69
Sezione II - <u>Fasi del procedimento di valutazione e sanzionatorio per la repressione di abusi</u>	pag. 69
art. 42 - <i>Avvio del procedimento, fase istruttoria e irrogazione sanzione.</i>	pag. 69
art. 43 - <i>Fase di esecuzione d'ufficio</i>	pag. 70
Sezione III - <u>Responsabilità delle violazioni</u>	pag. 70
art. 44 - <i>Responsabilità</i>	pag. 70

Titolo II: LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I: Composizione e nomina

Sezione I - <u>Composizione, nomina e durata</u>	pag. 72
art. 45 - <i>Composizione</i>	pag. 72
art. 46 - <i>Nomina e designazione</i>	pag. 72
art. 47 - <i>Durata e scadenza</i>	pag. 73
Sezione II - <u>Casi di incompatibilità</u>	pag. 73
art. 48 - <i>Incompatibilità</i>	pag. 73
art. 49 - <i>Conflitto d'interessi - decadenza</i>	pag. 73

CAPO II: Le attribuzioni

Sezione I - <u>Individuazione delle attribuzioni</u>	pag. 74
art. 50 - <i>Attribuzioni della Commissione</i>	pag. 74
art. 51 - <i>Pareri obbligatori e facoltativi – esclusione dal parere</i>	pag. 74
art. 52 - <i>Modalità di valutazione della Commissione edilizia.</i>	pag. 75
art. 53 - <i>Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 76

CAPO III: Funzionamento

Sezione I - <u>Modalità di convocazione</u>	pag. 76
art. 54 - <i>Convocazione</i>	pag. 76
art. 55 - <i>Ordine del giorno</i>	pag. 77

Sezione II - <u>Validità delle sedute e delle decisioni</u>	pag. 77
art. 56 - <i>Validità delle sedute e delle decisioni</i>	pag. 77
art. 57 - <i>Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale</i>	pag. 77
art. 58 - <i>Pubblicità delle sedute</i>	pag. 78
art. 59 - <i>Verbalizzazione</i>	pag. 78
art. 60- <i>Sopralluogo</i>	pag. 78
Sezione III - <u>Rapporto con le strutture organizzative del Comune</u>	pag. 78
art. 61 - <i>Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali</i>	pag. 78

Titolo III: DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I: Ambiente urbano

Sezione I – <u>Spazi pubblici o ad uso pubblico</u>	pag. 79
art. 62 – <i>Disciplina del verde su aree pubbliche</i>	pag. 79
art. 63 – <i>Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico</i>	pag. 80
art. 64 – <i>Insegne e mezzi pubblicitari</i>	pag. 80
art. 65 – <i>Chioschi, cabine telefoniche, edicole</i>	pag. 80
art. 66: <i>Passaggi pedonali</i>	pag. 81
art. 67: <i>Percorsi ciclabili</i>	pag. 81
art. 68: <i>Spazi porticati</i>	pag. 81
art. 69: <i>Occupazione degli spazi pubblici</i>	pag. 82
art. 70: <i>Disciplina d'uso del sottosuolo</i>	pag. 82
art. 71: <i>Reti di servizi pubblici</i>	pag. 83
art. 72: <i>Volumi tecnici ed impiantistici</i>	pag. 83
art. 73: <i>Intercapedini e griglie di aerazione</i>	pag. 83
Sezione II - <u>Spazi privati</u>	pag. 84
art. 74: <i>Accessi e passi carrabili</i>	pag. 84
art. 75: <i>Strade private</i>	pag. 85
art. 76: <i>Allacciamento alle reti fognarie</i>	pag. 85
art. 77: <i>Allacciamento alle reti impiantistiche – antenne e parabole</i>	pag. 86
art. 78: <i>Recinzioni</i>	pag. 86
art. 79: <i>Spazi inedificati</i>	pag. 87
art. 80: <i>Sistemazioni esterne ai fabbricati</i>	pag. 87
art. 81: <i>Disciplina del verde su aree private</i>	pag. 88
Sezione III – <u>Toponomastica e numerazione civica</u>	pag. 89

art. 82: <i>Toponomastica e segnaletica</i>	pag. 89
art. 83: <i>Attribuzione della numerazione civica</i>	pag. 90
art. 84: <i>Numeri civici</i>	pag. 93

Capo II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - <u>Inserimento ambientale delle costruzioni</u>	pag. 95
art. 85: <i>Decoro delle costruzioni</i>	pag. 95
art. 86: <i>Allineamenti ed arretramenti</i>	pag. 95
art. 87: <i>Prospetti su spazi pubblici</i>	pag. 96
art. 88: <i>Sporgenze ed aggetti</i>	pag. 97
art. 89: <i>Portici e gallerie</i>	pag. 97
art. 90: <i>Salubrità dei terreni edificabili</i>	pag. 98
art. 91: <i>Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura</i>	pag. 99
art. 92: <i>Tipi edilizi</i>	pag. 99
Sezione II - <u>Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni</u>	pag. 100
art. 93: <i>Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i>	pag. 100

CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - <u>Requisiti di comfort ambientale</u>	pag. 101
art. 94: <i>Qualità dell'aria in spazi confinati</i>	pag. 101
art. 95: <i>Illuminazione naturale ed artificiale</i>	pag. 102
art. 96: <i>Comfort igrotermico</i>	pag. 103
art. 97: <i>Comfort acustico</i>	pag. 103
Sezione II - <u>Requisiti spaziali e funzionali</u>	pag. 104
art. 98: <i>Caratteristiche dimensionali e funzionali delle unità immobiliari e degli ambienti</i>	pag. 104
art. 99: <i>Cortili, cavedi, patii</i>	pag. 105
art. 100: <i>Locali sottotetto</i>	pag. 105
art. 101: <i>Spazi di cantinato e sotterraneo</i>	pag. 106
art. 102: <i>Boxes ed autorimesse</i>	pag. 106
art. 103: <i>Spazi per la raccolta dei rifiuti urbani</i>	pag. 106
Sezione III - <u>Requisiti costruttivi e dei materiali.</u>	
art. 104: <i>Requisiti delle costruzioni, in riferimento anche al risparmio dei consumi</i>	pag. 107
art. 105: <i>Requisiti dei materiali</i>	pag. 107
Sezione IV - <u>Disposizioni per l'abolizione delle barriere architettoniche</u>	pag. 108
art. 106 - <i>Disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche</i>	pag. 108

CAPO IV - Realizzazione degli interventi

Sezione I - <u>Disciplina delle opere</u>	pag. 109
art. 107: <i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i>	pag. 109
art. 108: <i>Inizio dei lavori</i>	pag. 109
art. 109: <i>Disciplina del cantiere</i>	pag. 109
art. 110: <i>Disciplina delle demolizioni</i>	pag. 112
art. 111: <i>Ultimazione dei lavori</i>	pag. 112
art. 112: <i>Sospensione dei lavori</i>	pag. 113

Titolo IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

art. 113: <i>Modifiche al regolamento edilizio</i>	pag. 115
art. 114: <i>Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.- modifiche</i>	pag. 115

PREMESSA

Il presente Regolamento è stato redatto in conformità alla **proposta del Regolamento Tipo approvato dalla Regione Lombardia**, con la convinzione che sia corretto fruire degli strumenti proposti da Organi di livello territoriale sovracomunali quando gli stessi sono volti a fornire uniformità nei procedimenti e nei comportamenti delle Amministrazioni pubbliche in quanto rivolti ai cittadini. Esso è adeguato ai disposti di cui al **D.P.R. 380 del 6.6.2001 “Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia edilizia”**:

Il Regolamento ha voluto elaborare anche le fasi procedurali attinenti le materie trattate per contenere in un unico strumento tutti i riferimenti necessari. Le procedure descritte, oltre che sintetizzare le fattispecie elencate in diversi codici normativi, costituiscono una sorta di “carta dei servizi” per i cittadini che devono accedere ai servizi edilizi del Comune.

Rispetto al Regolamento previgente, stilato nel 1985, questo testo appare più articolato e complesso, ma la sua finalità è di descrivere compiutamente tutto ciò che è necessario per la gestione dei procedimenti edilizi, coordinandone le varie fasi, introducendo le novità contenute nella normativa di riferimento, al fine di evitare una gestione “fuori codice” e “per prassi amministrativa” anziché “regolamentare”.

La disciplina della materia di cui allo “**sportello unico dell’impresa**” **introdotta dal D.Lgs. 112/98 e dal suo regolamento D.P.R. 447/98** è stata demandata ad un separato regolamento in cui si sono incluse altre regolamentazioni previste per le attività produttive ed il commercio.

All’interno del presente regolamento l’Amministrazione Comunale ha introdotto alcuni principi di indirizzo e tutela del patrimonio arboreo, riconoscendo le essenze arboree come esseri viventi e oggetto di tutela e di rispetto (art. 81), oltre agli orientamenti per la realizzazione di sistemi di architettura ambientale ed ecologica, tra i quali sono ricompresi incentivi per favorire l’adozione di impianti tecnologici alternativi (pannelli solari per il riscaldamento e teleriscaldamento (si veda l’art. 104) e materie prime non inquinanti e di facile smaltimento (art. 105), nonché per mantenere il decoro ambientale delle facciate (artt. 85, 91 e 94).

Si richiamano per brevità le principali leggi emanate dopo l’approvazione del Regolamento Edilizio del 1985:

- L. 47/85 contenete disposizioni d’inquadramento per la concessione edilizia e le procedure di sanatoria;
- L.R. 31/86 in materia di opere in assenza di P.P.A.;
- L. 46/90 in materia di impiantistica;
- L. 142/90 e successive modifiche (L. 127/97 e D.Lgs. 267/01 in materia di riforma amministrativa);
- L. 241/90 e successive modificazioni in materia di semplificazione e di accesso agli atti;
- L. 10/91 e relativo regolamento in materia di contenimento del consumo termico;
- L.R. 19/92 in materia di definizione della variazioni edilizie sostanziali;
- L. 179/92 in materia di edilizia residenziale pubblica;

- L. 109/94 e successive modifiche (l'ultima con L. 166/02, in materia d'inquadramento normativo per gli appalti ed i progetti di opere pubbliche);
- L. 662/96 contenete la previsione definitiva della denuncia d'inizio attività già introdotta da decreti legge precedenti;
- L.R. 18/97 in materia di deleghe per i procedimenti in materia di tutela paesaggistico- ambientale;
- L.R. 23/97 in materia di semplificazione di procedure per l'approvazione di piani attuativi, di varianti urbanistiche comunali e del regolamento edilizio;
- DD.LLgss 112/98 e 114/98 in materia di delega e semplificazione di procedure, nonché d'introduzione dello "sportello unico per le imprese" e di riforma del commercio;
- L. 398/98 in materia di limiti per le emissioni di fonti elettromagnetiche ed il recente D.M. 168/2002;
- L. 36/99 in materia di ciclo delle acque ed impianti fognari;
- L. 136/99 in materia di semplificazione di procedimenti urbanistici;
- D.Lgs. 490/99 quale nuova normativa per la tutela dei beni architettonici, paesaggistici e monumentali;
- L.R. 9/99 in materia di strumenti per l'attuazione di piani integrati d'intervento;
- L.R. 14/99 e relativo regolamento in materia di riforma del commercio;
- D. Lgs. 490/99 in materia di testo unico per la tutela paesaggistica e monumentale (sostituisce la L. 1497/39);
- L.R. 1/2001 in materia di revisione e semplificazione di procedimenti urbanistici ed edilizi;
- L.R. 36/01 in materia di impianti elettromagnetici;
- DPR 380 del 6.6.2001 in materia di testo unico per la disciplina dell'attività edilizia.

Il nuovo Regolamento Edilizio si coordina anche con le NTA della variante generale del PRG approvata nella primavera 2003, e si raffronta con i vari regolamenti comunali emanati negli ultimi anni che disciplinano specifiche fattispecie, in particolare:

- il regolamento per gli impianti di radiodiffusione e di radiofrequenza, approvato con l'atto di C.C. n. 132 del 1999;
- il vigente Regolamento per gli impianti pubblicitari, approvato dal C.C. con atto n. 58 del 23.6.2003;
- il regolamento comunale d'uso del verde, approvato con l'atto di C.C. n. 48 del 29.6.2000;
- il regolamento comunale per le sanzioni amministrative, approvato dal C.C. n. 40 del maggio 2001 ed integrato con atto del C.C. n. 102 del dicembre 2001;
- il regolamento per gli accessi agli atti correlato alla vigenti disposizioni in materia di privacy regolamentate dal C.C. con atto n. 41 del maggio 2001;
- il regolamento di polizia cimiteriale, approvato con l'atto di C.C. n. 32 del 17.5.2002;

- il nuovo Regolamento per l'illuminazione pubblica comunale ai sensi della L. R. 17/00, approvato con l'atto di C.C. n. 61 del 24.7.2002;
- il nuovo regolamento di fognatura, approvato con l'atto di C.C. n. 107 del 25.11.2002, tenuto conto che il Comune di Paderno Dugnano è aderente al Consorzio idrico per la Tutela delle Acque del Nord Milano e che dispone anche dello statuto e del regolamento consortile;
- il nuovo Piano Generale del Traffico Urbano adottato dalla Giunta Comunale nel giugno 2002 ;
- la regolamentazione per il calcolo del contributo di concessione edilizia, approvata dal Consiglio Comunale il 21.12.2002;
- la revisione del titolo 3 del regolamento locale d'igiene approvato dall'ASL n. 1 nel mese di novembre 2002, la cui entrata in vigore è posticipata al 31.12.2003.

DEFINIZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO E DELLE RELATIVE PROCEDURE

Interventi di manutenzione ordinaria

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. **Tale interventi sono oggetto di attività edilizia libera**, per la quale non necessita titolo abilitativo per costruire.

Sono equiparate alla manutenzione ordinaria le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, nonché le opere volte all'abolizione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione ordinaria debbono avere carattere puntuale e non sistematico.

A titolo esemplificativo, le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici vengono di seguito elencate:

A) FINITURE ESTERNE

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- pulitura delle facciate; nuove tinteggiature, con riferimento alle previsioni dell'art. 97 del presente;
- riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine (o porte d'ingresso) dei negozi (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti;
- ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
- riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, anche con materiali diversi;
- riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
- installazione di grate, limitatamente al vano finestra.
- applicazione delle tende da sole e delle zanzariere;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
- riparazione delle recinzioni.

B) FINITURE INTERNE

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne degli edifici, tra queste:

- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, compreso l'eventuale rinforzo dei solai anche con putrelle, reti elettrosaldate e massetto in calcestruzzo;
- riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
- riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppio vetro.

C) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:

- apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;

- piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare nonché di inserimento e spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e di aerilluminazione prescritti;

- spostamento o realizzazione di arredi fissi nel rispetto dei rapporti di cui sopra.

D) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazioni dell'impianto.

E) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

F) ULTERIORI OPERE IN EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI COMMERCIALI E AGRICOLI

- Opere di riparazione, di sostituzione e di adeguamento degli impianti e delle relative reti, purché tali interventi non comportino modifiche dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici, realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

- Opere di modesta entità per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.

- Opere di realizzazione di basamenti o di incastellature per il sostegno o per l'installazione di apparecchiature all'aperto, di modesta entità, per il miglioramento di impianti esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente regolamento nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, dev'essere data comunicazione scritta al Comune prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori; il Comune si riserva di valutare l'intervento e comunicare eventuali prescrizioni entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

Interventi di manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria debbono avere carattere puntuale e non sistematico, non debbono comportare modificazioni della tipologia, dei caratteri costitutivi e dell'assetto distributivo dell'edificio.

Le opere consistono, quindi, in interventi relativi alle finiture esterne con possibilità di sostituzione delle stesse; di rinnovo e di sostituzione di parti limitate di strutture anche portanti; di installazione ed integrazione dei servizi ed impianti igienico sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici; di

modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, di aggregazione o di suddivisione di unità immobiliari, a condizione che non sia alterato l'impianto distributivo dell'edificio e non siano interessate parti comuni.

A titolo esemplificativo le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici vengono di seguito elencate:

A) FINITURE ESTERNE

Opere di rifacimento e di realizzazione ex novo delle finiture esterne degli edifici, tra queste:

- nuova formazione degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate e relativa tinteggiatura;
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
- sostituzione degli infissi se diversi da quelli preesistenti;
- sostituzione delle ringhiere o dei parapetti se diversi da quelli preesistenti.

B) FINITURE INTERNE

Opere di riparazione e di sostituzione delle finiture interne dell'edificio e delle singole unità immobiliari;

C) ELEMENTI STRUTTURALI

- Opere di consolidamento, di rinnovamento e di sostituzione di parti limitate degli elementi strutturali portanti verticali e orizzontali.
- Opere di rifacimento di parti limitate delle murature (interne e di facciata) senza modificarne la posizione, la funzione e i caratteri originari.
- Opere di ricomposizione delle facciate, anche mediante la modifica delle aperture, necessarie a ripristinare i caratteri originari delle medesime, (rapporti, dimensioni, allineamenti tra i vuoti ed i pieni, ecc.).

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

- Opere di realizzazione o di eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti.
- Opere di realizzazione o di eliminazione di tramezzature all'interno delle singole unità immobiliari nonché di muri divisorii tra una o più unità immobiliari, a condizione che non sia alterato l'assetto distributivo dell'edificio e non siano interessate le parti comuni.

E) IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere per l'installazione e l'integrazione degli impianti e la realizzazione dei servizi igienico-sanitari, all'interno delle unità immobiliari senza alcun aumento di superfici e volumi.

F) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere per l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile, in caso di documentata impossibilità, è consentita la realizzazione all'esterno a condizione che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.

G) ULTERIORI OPERE IN EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E AGRICOLI

Opere necessarie e funzionali per mantenere in efficienza ed integrare gli impianti produttivi esistenti (di natura igienica, tecnologica e statica) purché tali interventi non comportino la realizzazione di

nuova superficie lorda di calpestio (tanto di quella computabile come Slp o volume agli effetti dell'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G., quanto di quella non computabile ai suddetti effetti).

Il progetto di opere di manutenzione straordinaria dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono di restauro e di risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo.

Detti interventi non devono alterare la consistenza fisica dell'edificio né il suo assetto funzionale e non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di calpestio (tanto di quella computabile come Slp o volume agli effetti delle previsioni delle N.T.A. del P.R.G., quanto di quella non computabile ai suddetti effetti), né pregiudicare l'ambiente circostante.

Restauro

In particolare gli interventi di restauro sono volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o superfetazioni, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non ne risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reparti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

A titolo esemplificativo le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici, vengono di seguito elencate:

A) FINITURE ESTERNE

Opere di ripristino, di sostituzione e di integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia degli elementi di pregio; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B) FINITURE INTERNE

Opere di ripristino di tutte le finiture; ove ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo delle parti comuni; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

C) ELEMENTI STRUTTURALI

Opere di ripristino, di integrazione e di consolidamento statico degli elementi strutturali; ove ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradati, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Nell'esecuzione delle opere devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione dell'impianto tipologico, architettonico e salvaguardando gli elementi di pregio.

Opere di ripristino e di valorizzazione delle facciate, nella loro unitarietà; parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari, di quelli tipologici ed architettonici, a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata dell'edificio.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere di ripristino e di valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali, le modificazioni che comportino aggregazioni e/o suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'originaria consistenza fisica dell'edificio, anche sotto il profilo della distribuzione interna, né le parti comuni.

E) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere di realizzazione e di integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, a condizioni che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.

F) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere per l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile, in caso di documentata impossibilità, è consentita la realizzazione all'esterno a condizione che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.

Il progetto di opere di restauro e di risanamento conservativo dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento.

dello stato di conservazione.

Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, il recupero, l'eliminazione, la modifica o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, il riuso, anche tramite cambio d'uso, di parti dell'immobile, nonché quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Il recupero abitabile dei sottotetti ammesso dalla L.R. 15/96 appartiene a questa fattispecie. La loro esecuzione è subordinata al rilascio del permesso di costruire **oppure, in base alle previsioni di legge, alla denuncia d'inizio attività.**

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento (come definita dall'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.), né pregiudicare l'ambiente circostante. Gli interventi che comportano incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento sono considerati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento e della disciplina in materia di contributi concessori, come interventi di ampliamento e sopralzo.

Il progetto di opere di ristrutturazione edilizia dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento.

Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La loro esecuzione è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

Interventi di nuova costruzione, ampliamento e di sopralzo

Sono interventi di nuova costruzioni quelli volti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati o comunque volti a realizzare l'utilizzazione edificatoria di un'area libera o resa libera.

Gli interventi di nuova costruzione volti ad incrementare la superficie lorda di pavimento o il volume con aggiunte ad organismi edilizi esistenti mediante incrementi prevalentemente orizzontali sono definiti di ampliamento, mentre quelli con incrementi prevalentemente verticali sono definiti di sopralzo.

Sono inoltre considerati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento e della disciplina in materia di contributi concessori, come interventi di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di impianti fissi di radiodiffusione e di radiocomunicazione e simili comprese le relative antenne, torri e tralicci;
- l'installazione di manufatti leggeri, quali box o monoblocchi prefabbricati, roulottes, campers, case mobili, ecc., utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili;
- gli interventi pertinenziali come definiti nel T.U. di cui al DPR n. 380/2001;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali;
- la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- ogni altro intervento non disciplinato nei precedenti o nei successivi punti delle presenti definizioni.

La loro esecuzione è subordinata al rilascio del permesso di costruire. Il progetto di opere di nuova costruzione dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento.

Interventi di demolizione

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, quando l'utilizzazione successiva dell'area liberata non rientri nella fattispecie della ristrutturazione edilizia sopra definita.

Il progetto per interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di soprizzo ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

Interventi relativi a pertinenze

E' considerato "pertinenza" ogni manufatto, edificio, impianto o accessorio che non può sussistere autonomamente, e che è connesso, per i propri caratteri fisici e/o i requisiti funzionali, ad un'unità immobiliare principale.

Sono relativi alle pertinenze di fabbricati esistenti tutti gli interventi relativi soltanto alla loro formazione o sistemazione, siano esse aree libere o manufatti edilizi, comprese le recinzioni, ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi coinvolgenti gli edifici principali, le sistemazioni esterne agli stessi formano parte integrante del loro progetto edilizio, in conformità al quale anche le suddette opere pertinenziali devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze diversi dalle previsioni del T.U. n. 380/2001 (ossia gli interventi pertinenziali qualificati nelle NTA del PRG come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale) sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

Gli interventi relativi all'area di pertinenza degli edifici relativi a quanto segue sono assimilati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, agli interventi di manutenzione ordinaria:

- la manutenzione delle aree a verde e dei giardini compresa la piantumazione, la potatura e lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto;
- la collocazione nelle aree a verde, nei giardini e all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali fioriere, statue, fontane nonché pergolati o gazebo;
- la manutenzione delle aree cortilizie, dei percorsi carrai e pedonali;
- la manutenzione degli impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e di illuminazione).

Gli interventi relativi all'area di pertinenza degli edifici relativi a quanto segue sono assimilati, ove disgiunti dalla realizzazione contestuale dell'edificio principale, agli interventi di manutenzione straordinaria:

- formazione di aree cortilizie, di percorsi carrai e pedonali;
- esecuzione d'impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e rete di illuminazione).

Il progetto per interventi relativi a pertinenze dev'essere costituito dagli stessi documenti ed elaborati previsti per il relativo tipo di intervento, in ogni caso quelli che risulteranno necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento.

Interventi relativi ad aree scoperte

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti –senza la costruzione di manufatti edilizi– a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

Il progetto per interventi relativi ad aree scoperte dev'essere costituito dai tutti i documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a permesso di costruzione gratuito, nel quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il permesso suddetto può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nella concessione, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Opere pubbliche

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche comunali sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri e delle validazioni previsti dalla vigente legislazione in materia.

L'accordo delle Amministrazioni pubbliche relativo ad opere pubbliche che richiedano l'azione integrata e coordinata di una pluralità delle Amministrazioni stesse, basato sull'assenso del Comune interessato, pubblicato ai sensi del D. Lgs. 267/2000 costituisce il titolo abilitativo per costruire l'opera.

L'accertamento di conformità delle opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o dagli enti istituzionalmente competenti, o comunque insistenti su aree del demanio statale, con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, comporta l'esclusione dall'obbligo di altri titoli abilitativi costruire.

Altri interventi

Sono elencati tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano, disciplinate nell'art. 86 del presente;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante, nonché impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione: sono esplicitamente disciplinati dall'apposito regolamento e dal relativo piano, richiamati nelle premesse;
- c) attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, rientranti nelle previsioni dell'apposito regolamento per l'illuminazione pubblica comunale;
- d) insegne commerciali, targhe professionali e simili, previste nell'art. 88, fatte salve le prescrizioni del Regolamento per gli impianti pubblicitari del Comune;
- e) tende solari ed insegne o manufatti sporgenti su spazio pubblico, previste nell'art. 30.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale, per detti interventi provvede il competente Settore Comunale.

Interventi urgenti

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) in assenza di previo titolo abilitativo, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo.

Interventi di variazione della destinazione d'uso

Si rinvia alle previsioni dell'art. 8 del presente regolamento.

Permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, in presenza delle necessarie opere di urbanizzazione.

Il permesso è irrevocabile ed oneroso. Esso è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

TITOLO I: NORME PROCEDURALI

CAPO I: l'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 1: *Richiedenti dei provvedimenti edilizi abilitativi e titolari della denuncia di inizio attività (committenti)*

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario o il suo rappresentante legale. Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda dev'essere firmata da tutti i comproprietari, oppure può essere presentata da uno di essi munito di specifica delega;
 - b) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - c) l'amministratore del condominio o anche singoli condomini, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento si riferisce o avviene su parti comuni;
 - d) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - e) il titolare di diritto di superficie;
 - f) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
 - g) l'enfiteuta;
 - h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
 - j) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - k) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - l) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 - m) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - n) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione, fatte salve eventuali richieste di esibizione del titolo originale per effetto dei controlli sulle autocertificazioni previsti dalla vigente normativa.
3. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono tenuti al pagamento del contributo concessorio, ove dovuto.
4. I suddetti sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto dal successivo art. 2.

Articolo 2: *Titolarità dell'istanza di autorizzazione paesaggistica*

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art.7 della L. 29 giugno 1939 n. 1497, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. In conformità a quanto disposto dall'art.25 del Regio Decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base alle leggi 1497/39 e 431/85, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.7 della legge 1497/39 è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Articolo 3: *richiedenti per l'adozione di piani e programmi attuativi*

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano. La proposta di piano attuativo può essere presentata anche dagli usufruttuari, previo assenso dei proprietari, se riferita a tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.
3. I piani e i programmi di recupero o particolareggiati d'iniziativa pubblica su aree private ammettono l'iniziativa della proprietà e/o dei titolari del diritto di superficie a seguito della decorrenza dei termini previsti per l'iniziativa pubblica, oppure previo assenso dell'Amministrazione Comunale.
4. Entro i termini previsti dalle specifiche convenzioni ed in ogni caso entro il termine di ultimazione delle opere, i soggetti attuatori dei piani esecutivi che hanno a proprio carico la diretta esecuzione di opere di urbanizzazione devono promuovere presso il Comune la richiesta di nomina del collaudatore, qualora il Comune non vi avesse già provveduto.

Articolo 4: richieste per i certificati di abitabilità e di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.
2. Nel caso in cui i titolari dei provvedimenti abbiano assunto a proprio carico la diretta esecuzione di opere di urbanizzazione, entro il termine di ultimazione dei lavori ed in ogni caso contestualmente all'istanza per l'agibilità devono promuovere presso il Comune la richiesta di nomina del collaudatore delle opere suddette, qualora il Comune non vi avesse già provveduto.

Sezione II - Contenuti dell'istanza - documenti ed elaborati da allegare

Articolo 5: Modalità di presentazione del permesso di costruire

Il Comune di Paderno Dugnano vuole uniformare la documentazione prevista a corredo dei progetti edilizi in quanto ciò agevola l'istruttoria dei procedimenti, garantendo una ridotta tempistica per i tempi di risposta, e favorisce la trasparenza e la consapevolezza del processo istruttorio. E' preferibile, pertanto, che la documentazione prevista sia redatta utilizzando la modulistica messa a disposizione dei richiedenti.

Contenuti della domanda

1. La domanda di permesso di costruire o delle sue varianti va indirizzata al Dirigente del Settore Gestione del Territorio. Deve contenere i seguenti dati:
 - a) generalità e qualificazione del titolo del richiedente. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta legalmente il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo, da indicare nella domanda stessa;
 - b) codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con indicazione della qualifica professionale, dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i relativi dati d'iscrizione;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) indicazione specifica della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste, evidenziando eventuali previsioni degli strumenti urbanistici in salvaguardia;
 - f) indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico, servitu', ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - g) indicazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;

- h) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso classificandolo anche in base alle previsioni di cui all'art. 3 del T.U. n. 380 del 6.6.2001 (e successive modifiche), nonché in base alla classificazione proposta dalle NTA del PRG;
- i) nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento vanno rappresentati i mappali dei fondi confinanti, evidenziando elementi e casistiche ove sussistono vincoli verso di essi ai sensi del Codice Civile;
- j) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, servitù, impianti tecnologici ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
- k) indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
- l) eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto. Nel caso di immobili esistenti adibiti ad attività lavorative si deve evidenziare se gli stessi sono occupati, e nel caso affermativo si deve precisare se l'attività edilizia comporta l'interruzione o la sospensione dell'attività lavorativa stessa;
- m) l'indicazione dell'eventuale gratuità della richiesta, facendo riferimento alla legislazione vigente (trovano riferimento l'art. 17 del DPR 380/2001, nonché la L.R. 6/89 in materia di abolizione delle barriere architettoniche; la L.R. 20/92 per edifici di culto; la vigente normativa per la realizzazione di sale cinematografiche), oppure di eventuali forme di pagamento del contributo concessorio agevolato (trovano riferimento l'art. 9 della L. 94/82 in materia di prima abitazione, oppure gli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001, oltre alle convenzioni per l'edilizia agevolata o convenzionata ai sensi art. 35 L. 865/71);
- n) l'elenco della documentazione posta a corredo dell'istanza stessa;
- o) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- p) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. E' che, nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del Comune, nella domanda sia indicata l'eventuale elezione di un domicilio nel territorio del Comune. L'elezione di domicilio riguarda la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune conseguenti o comunque connessi alla presentazione della domanda di concessione edilizia, in particolare:
- le richieste istruttorie;
 - le determinazioni finali, ivi compresi l'avviso di emanazione di concessione edilizia nonché la concessione edilizia stessa;
 - eventuali atti di annullamento;
 - eventuali ordini di sospensione dei lavori;

- eventuali atti di diffida, l'ingiunzione al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ed in generale tutti i provvedimenti sanzionatori.
- 2 Nel caso di interventi per i quali viene richiesta, dai soggetti ammessi dalle NTA del PRG, la concessione in deroga ex art. 14 del DPR 380/2001, l'istanza di permesso di costruire deve precisarlo ed essere indirizzata all'Amministrazione Comunale per il tramite del Settore Gestione del Territorio, Servizio Urbanistica, essendo la deroga oggetto di autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale approvata definitivamente dalla Regione.
 - 3 Analoga intestazione dev'essere contenuta anche nelle istanze per ottenere il permesso per l'esecuzione di opere di urbanizzazione di pubblico interesse, in quanto esse sono oggetto di approvazione della Giunta Comunale tramite deliberazione equiparata permesso di costruire.
 - 4 Per i fascicoli volti a conseguire sanatorie previo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 si rinvia alla modalità dell'istanza e della documentazione di cui al presente articolo.
 - 5 Le richieste di permesso di costruire essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte dei responsabili del procedimento e dell'istruttoria. L'ufficio "Sportello Unico dell'Edilizia" comunica entro 10 gg. dalla ricezione della pratica il nominativo del responsabile dell'istruttoria e, ove diverso, del responsabile del procedimento.
 - 6 Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile dell'istruttoria (o in sua assenza il responsabile del procedimento) richiede nel termine di 15 giorni la documentazione mancante. I termini della procedura si interrompono fino alla presentazione della documentazione carente, e da lì ripartono i termini entro cui il Comune acquisisce i pareri di cui all'art. 20 del DPR 380/2001. E' data facoltà al richiedente di acquisire direttamente i pareri necessari; in tal caso deve allegare il referto assieme alle copie del progetto, oppure la copia dell'istanza di parere già promossa. Qualora i pareri acquisiti siano sospesi o "interlocutori" in quanto prevedono la necessità di presentare ulteriore documentazione, nel termine piu' ristretto possibile il suddetto responsabile può richiedere, in via eccezionale e sulla base di specifica motivazione, integrazioni documentali non precedentemente acquisite, purché le stesse siano volte esclusivamente a rispondere ai pareri di cui sopra. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Diversamente da quanto sopra, qualora la richiesta di integrazione documentale formulata dal responsabile dell'istruttoria sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
 - 7 Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, entro 60 gg. dalla presentazione del progetto può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di

cui sopra sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine necessario per l'acquisizione dei pareri.

- 8 Qualora il soggetto richiedente non presenti la necessaria documentazione entro il termine massimo di 60 giorni dal ricevimento della richiesta integrativa del Comune, la pratica è archiviata d'ufficio senza l'obbligo di preavviso alcuno. Per evitare, ove possibile, questa fattispecie, lo Sportello Unico dell'Edilizia organizza modi di consultazione diretta degli scadenziari inerenti l'iter delle istanze presentate, anche tramite via telematica, per favorire la verifica della tempistica in atto.

Documentazione a corredo delle istanze di permesso di costruire.

1. Gli elaborati da allegare alla domanda di permesso di costruire, in numero minimo di 3 copie (va aggiunta una copia in più nel caso sia necessario da parte del Comune acquisire ulteriori pareri oltre a quello previsto da parte dell'ASL), oltre a quanto indicato nella sezione del presente regolamento ad oggetto "Modalità di predisposizione dei progetti" e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, devono essere idonei a rappresentare gli interventi previsti, riassumibili nelle seguenti principali tipologie: nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione o nuova costruzione di edifici a seguito di demolizione, ristrutturazione di edifici esistenti, esecuzione d'interventi previsti all'interno di un piano attuativo approvato.
2. Ai fini del rilascio de permesso di costruire è necessario che sia ben documentato l'impatto derivante dall'esecuzione del progetto edilizio e le scelte compositive su cui esso si fonda. La documentazione necessaria per la realizzazione delle componenti funzionali a rendere agibili gli ambienti (ad esempio, l'impianto elettrico), in quanto suscettiva di variazioni in corso d'opera per scelte funzionali della committenza che sovente non sono d'impatto sulle scelte compositive del progetto, può essere redatta inizialmente in termini di minor dettaglio, con l'impegno che il progetto esecutivo della stessa sia presentato entro l'ultimazione delle opere.
3. Gli elaborati necessari, da rappresentare su tavole ordinate e denominate in base all'ordine che segue, comprensivi delle autodichiarazioni e delle asseverazioni di seguito previste, sono:

Tavole d'inquadramento territoriale:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dello stesso, ed i mappali a essi confinanti. Su esso vanno segnati eventuali vincoli di servitù gravanti sul lotto, che vanno riportati anche sulla tavola di cui al successivo punto g) ed eventuali aree vincolate;

- c) elaborato grafico in scala 1:200 o 1:500 riportante il rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo di eventuali altri fabbricati esistenti, della sagoma delle pareti perimetrali e dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle modalità di accesso al lotto indicando la presenza di cancelli carrai e pedonali e delle recinzioni esistenti ed in progetto. Devono altresì essere riportati i calcoli dimostrativi del volume in base alle previsioni delle NTA, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;

Tavole dello stato di fatto:

- d) per interventi di ampliamento, di modifica o di demolizione di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile esistente oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici, schema fognario, superfici esterne drenanti e/o pavimentate, eventuali recinzioni ed i relativi accessi;
- e) documentazione fotografica in formato adeguato atta a rappresentare lo stato dei luoghi ed il contesto limitrofo d'inserimento;

Elaborati di progetto:

- f) elaborati grafici di progetto quotati, in scala 1:100 (oppure 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate, prospetti relativi ad ogni lato degli edifici in progetto e quelli eventualmente esistenti ed a essi correlati, con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla tavola relativa alle piante dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., gli ingombri degli apparecchi sanitari, la dislocazione dei pluviali e degli scarichi, nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti e della dotazione dei parcheggi prevista dalla L. 122/89 e successive modifiche. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne (per gli interventi di particolare rilevanza è prescritto un eventuale abaco dei colori);
- g) elaborato grafico in scala 1:200 (1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) rappresentativa delle opere di sistemazione delle aree esterne, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi, indicando la sagoma d'ingombro dei fabbricati, la superficie drenante, la superficie impermeabile, i materiali di pavimentazione, le essenze arboree previste, gli accessi ed i percorsi carrai e pedonali, le recinzioni, utilizzando i colori convenzionali giallo/rosso per rappresentare le

modifiche rispetto al contesto esistente. Su questo elaborato vanno evidenziate eventuali servitù al fine di verificarne l'impatto ed il grado di vincolo rispetto al progetto proposto ;

- h) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità, ovvero per la visitabilità e l'accessibilità degli immobili di uso pubblico;
- i) progetto della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e provenienti da cicli produttivi in scala 1:200, con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:200, ove riferiti a manufatti tipici e prefabbricati, in base alle previsioni del vigente Regolamento comunale;
- j) relazione tecnica illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi. La relazione potrà contenere un'asseverazione riepilogativa dei dati previsti nel successivo art. 13. I paragrafi della relazione saranno così articolati:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - d.4) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - e) ove non meglio chiarito sulle tavole grafiche, esplicazione delle modalità di calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;

In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal committente e dal progettista, per quanto di competenza, con personale responsabilità:

- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- d) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91);

- k) relazione in base alle NTA relativa ad eventuali attività produttive e/ commerciali per le quali è previsto il nuovo insediamento o la modifica dei cicli produttivi esistenti per effetto delle opere di cui al progetto proposto, integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
- l.1) genere di industrie da insediare;
 - l.2) numero di addetti previsti;
 - l.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - l.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - l.5) flussi di traffico commerciale;
 - l.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.

Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.;

Tavole di raffronto:

- l) elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto, necessari per i progetti inerenti gli interventi di ampliamento o di modifica di edifici esistenti, comprese le varianti in corso d'opera, redatti in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), su cui devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e/o le opere non eseguite e con colore rosso le nuove opere. La comparazione deve riferirsi alle piante, ai prospetti ed alle sezioni, allo schema fognario, alle superfici esterne drenanti e non, modificati;

Ulteriore documentazione:

- m) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
- n) nel caso di interventi su edifici condominiali, parere dell'assemblea condominiale ove necessario;
- o) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- p) dichiarazione del progettista che le opere previste non necessitano di pareri e/o nullaosta preventivi da parte del Comando dei VV.F, della denuncia di strutture e/o cementi armati, della verifica di impianti o strutture obbligate alla verifica del contenimento del consumo termico ex L. 10/91, di autorizzazione da parte di Enti terzi a vario titolo (Provincia, Regione, ATM, FNM, ecc...). Tale dichiarazione sostituisce l'obbligo della documentazione di cui agli specifici punti indicati nel presente articolo;
- q) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;

- r) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ex art.7 della L. 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (rif. legge 1497/39, legge 431/85; d.lgs. 490/99);
- s) eventuale documentazione per la valutazione d'impatto ambientale per i casi previsti dalla vigente normativa e dalle NTA del PRG;
- t) modello compilato per la determinazione del costo di costruzione ed eventuale preventivo di spesa a cui applicare il contributo al costo di costruzione ex D.M. 5.12.77, nel caso di permesso di costruzione oneroso;
- u) assunzione di impegno della committenza per la diretta progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, nel caso in cui il Comune non programmi di eseguirle nei termini utili per l'ultimazione dell'intervento privato, in base alle indicazioni dell'art. 20 del DPR 380/2001;
- v) autodichiarazione impegnativa del committente e del progettista di conformità alle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria e relativa alle prescrizioni urbanistico-edilizie, resa ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001;
- w) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- x) Nel caso di progetti riferiti ad opere in esecuzione di piani attuativi approvati, vanno indicati gli estremi di riferimento relativi al Piano Attuativo stesso, presentando una copia dello schema planivolumetrico allegato alla convenzione su cui vanno contrassegnati con perimetro di colore rosso i lotti o gli edifici già attuati e con colore rosso a campitura piena i lotti oggetto della nuova richiesta di permesso di costruire.
- y) per le nuove costruzioni e tutti gli ampliamenti, modello ISTAT compilato.

Documentazione per i progetti di opere di urbanizzazione non riconducibili a "fabbricato":

1. Gli elaborati tecnico-grafici di seguito riportati, da allegare in numero minimo di 4 copie alla domanda di permesso di costruire (due copie se assentibili con d.i.a.) per eseguire opere di urbanizzazione o infrastrutture non riconducibili alla definizione di "fabbricato" (nel caso siano equiparabili a "fabbricati" è necessario allegare anche gli altri allegati richiamati nei punti sopra descritti), sono previsti per gli interventi promossi da soggetti privati e costituiscono una linea guida per l'inquadramento urbanistico-territoriale nella redazione di progetti dell'Amministrazione pubblica, fatta salva la documentazione necessaria ai fini delle vigenti disposizioni in materia di pubblici appalti. Essi sono i seguenti:

Elaborati per l'inquadramento territoriale e di rilievo dell'esistente:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento, riferito anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dello stesso, ed i mappali a essi confinanti. Su esso vanno segnati eventuali vincoli di servitù gravanti sul lotto e l'ubicazione dei diversi servizi presenti nel sottosuolo;
- c) tavola d'inquadramento del contesto atta ad individuare le principali opere pubbliche e viabilistiche presenti nei dintorni, al fine di inquadrare il coordinamento delle opere di nuova costruzione con quelle esistenti, comprensiva del rilievo degli impianti tecnologici esistenti sul suolo e nel sottosuolo e delle essenze arboree di maggior pregio;
- d) documentazione fotografica dei luoghi;

Elaborati di progetto:

- e) tavole grafiche con l'indicazione tavole di progetto comprensive di tutti i particolari descrittivi necessari ad una migliore comprensione delle opere da realizzare. Per le opere inerenti luoghi ed ambiti di accesso pubblico devono essere indicate puntualmente tutte le opere previste per l'abolizione di barriere architettoniche. **E' vietato prevedere progetti per nuove opere di uso pubblico che siano prive della previsione di abolire le barriere architettoniche;**
- f) computo metrico estimativo delle opere previste, recante l'indicazione del bollettino a cui fa riferimento, con l'individuazione delle quantità che dovranno trovare riscontro nel computo metrico stesso. Qualora ci siano voci che non appartengano ad alcun prezzario di riferimento, si dovrà documentare la modalità adottata per la formulazione del prezzo definitivo. Nel caso in cui si consideri il bollettino C.C.I.A.A., ai prezzi ivi riferiti dovrà essere praticata una riduzione equivalente alla percentuale media di riduzione riscontrata negli appalti pubblici del Comune, aventi analoghe tipologie di lavoro, riferita all'ultimo biennio. Nel caso in cui le opere siano previste a spese del soggetto proponente senza scomputo di oneri, al posto del computo metrico può essere presentata una relazione di stima dei lavori;
- g) progetto illuminotecnico, ove necessario, comprensivo dell'indicazione dei materiali e delle forniture previste per gli impianti di illuminazione pubblica, che devono essere coerenti con quelli prescritti dal Settore LL.PP. del Comune in base all'attuazione **del Piano Regolatore Illuminazione Comunale**¹. Tutte le apparecchiature devono essere conformi alle previsioni della L.R. 17/2000 e devono essere di classe 2 (doppio isolamento);
- h) progetto relativo alla fognatura, ove necessario, oggetto di esame da parte del Consorzio Idrico e di Tutela delle Acque del Nord Milano al fine di verificare la necessità di realizzare

¹Richiamato nelle premesse del presente.

delle vasche di volanizzazione all'interno del lotto in esame, composto da: relazione tecnica; progetto completo dell'impianto di fognatura, comprensivo dei particolari costruttivi, corredato del calcolo delle portate e del necessario dimensionamento delle condotte tramite un'attenta valutazione di tutti gli scarichi recapitati in fognatura per effetto del nuovo insediamento. A tal fine il progetto di fognatura dovrà comprendere una tavola comprensiva dei nuovi fabbricati e delle aree di nuova formazione previsti, ovvero oggetto di ampliamento o di ristrutturazione urbanistica, per i quali si rendono necessarie le nuove opere di urbanizzazione. Per ogni altro aspetto si fa esplicito rinvio al vigente **Regolamento della Fognatura²**;

- i) progetto della sistemazione delle essenze arboree recante l'indicazione della tipologia, della qualità e della quantità delle essenze previste e di quelle presenti, eventualmente da sostituire. Nei luoghi pubblici è vietata l'introduzione di essenze che abbiano apparati esterni tossici;
- j) progetto della viabilità pubblica, ove previsto, in base alle indicazioni del **Piano Generale del Traffico³**;
- k) relazione tecnico-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi. I paragrafi della relazione saranno relativi:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - d.4) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza.

Altra documentazione prescritta:

- l) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01;
- m) dichiarazioni asseverate dal progettista che attestano:
 - la conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;

²Richiamato nelle premesse del presente.

³Richiamato nelle premesse del presente.

- la conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - la conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - la conformità degli scarichi civili o industriali;
 - la conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - la conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
 - l'impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene ed alla salubrità del suolo e del sottosuolo, ivi compresa l'eventuale bonifica dell'area ove necessario;
- n) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista, ai sensi del D.M. 11.03.1988, nonché eventuale indagine ambientale ai sensi del Regolamento d'Igiene Tipo;
- o) cronoprogramma dei lavori e loro impatto con l'apertura di eventuali servizi pubblici esistenti nelle vicinanze.

Articolo 6: Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che lo stesso sia a loro intestato.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio di permesso di costruire.

Articolo 7: Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

1. Tutte le opere non soggette ad edilizia libera e al permesso di costruire sono oggetto di denuncia d'inizio attività. La realizzazione degli interventi di cui alla d.i.a. che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. In alternativa al permesso di costruire possono essere oggetto di d.i.a. le seguenti opere, soggette ad eventuale corresponsione di contributo di costruzione:
 - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani;
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planivolumetriche;
 - d) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di

costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

2. Il soggetto legittimato presenta all'attenzione del Dirigente del Settore Gestione del Territorio nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente⁴, apposita dichiarazione, redatta preferibilmente sulla modulistica disponibile presso il Comune, in forma libera e sottoscritta dal soggetto stesso e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
- a) generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
 - b) codice fiscale del richiedente;
 - c) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
 - d) generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;
 - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni o impegnavative che gravano sull'immobile;
 - f) indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati;
 - g) indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico; servitù, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento; in tal senso, per gli immobili vincolati con obbligo di acquisizione preventiva di autorizzazione paesaggistica ex L.R. 18/97 dev'essere indicato se è già stata presentata istanza di autorizzazione paesaggistica;
 - h) indicazione della tipologia delle opere che si vogliono eseguire tramite la d.i.a.; nel caso di sopraelevazione, ampliamento o costruzione a confine vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti, asseverando i dati previsti nel successivo art. 16;
 - i) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
 - j) indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;

⁴ Attualmente i riferimenti sono: l'art. 22 del D.Lgs. 380 del 6.6.2001 come modificato dal D. Lgs. 302/2002, nonché l'art. 4 della legge regionale n. 22/99 ove non contrastante.

- k) eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto;
 - l) generalità e qualifica professionale del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati d'iscrizione;
 - m) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori ai sensi del DPR 380/01;
 - n) indicazioni circa l'onerosità e/o la gratuità dell'intervento previsto in base agli artt. 16, 17 e successivi del DPR 380/01;
 - o) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
3. La denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
4. Il professionista dovrà descrivere nella relazione in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, agli strumenti eventualmente in salvaguardia e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza (impiantistiche, statiche, normativa antincendio) e di quelle igienico-sanitarie vigenti.
5. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 2 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento riferito anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
 - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
 - e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso;

- f) eventuale altra documentazione in base alle previsioni per quella prevista a corredo dell'istanza di concessione edilizia che consenta di valutare pienamente i lavori e la loro conformità alle previsioni urbanistiche ed edilizie.
- g) Attestato di versamento al Comune del contributo di costruzione autoliquidato, ove le opere previste comportino l'onerosità della d.i.a.;
- h) Ove prescritto, copia dell'autorizzazione prevista gli immobili vincolati acquisita tramite la procedura di cui all'art. 22 del DPR 380/01.

Articolo 8: cambio d'uso senza opere

- 1. Sono relativi alla variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione dell'uso di costruzioni esistenti ovvero di singole unità immobiliari da una destinazione d'uso all'altra, da un gruppo funzionale ad un altro, ovvero da una destinazione d'uso principale ad una destinazione d'uso compatibile, come precisato per ogni zona nelle N.T.A. del P.R.G.
- 2. La suddetta variazione può essere effettuata solo in conformità alle previsioni del PRG e in presenza dei prescritti eventuali titoli abilitativi previsti dalla vigente legislazione (es. visto preventivo dei VV.F. o della Soprintendenza ai Beni Architettonici, autorizzazione della Commissione di Vigilanza, ecc...).
- 3. Tale variazione non può essere intrapresa per eseguire cambi d'uso negli immobili non ultimati in quanto il DPR n. 380/2001 prescrive che le varianti in corso d'opera siano oggetto di d.i.a.
- 4. Ai sensi della L.R. 1/2001 i cambi d'uso senza opere per unità immobiliari non superiori a mq 150 non sono oggetto di comunicazione ai fini della denuncia di opere edilizie. I proprietari delle suddette unità immobiliari, **ai fini fiscali, informano il Comune dell'avvenuta variazione entro la fine dell'anno in cui la stessa è avvenuta.**

Articolo 9: Domanda di autorizzazione paesaggistica

- 1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 151 del DLgs. 490/99, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
 - e) indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati,

riferita anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG;

- f) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla legge 1497/39 ovvero operante ai sensi della L. 431/85), evidenziando in particolare se l'immobile è inserito all'interno del perimetro di parchi regionali;
 - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 151 del D. Lgs. 490/99 oppure ex art. 32 della L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - h) nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti;
 - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
 3. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, oltre alla documentazione prevista dal precedente articolo inerente le istanze di permesso di costruire.

Articolo 10: Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piano attuativo d'iniziativa privata prevede **che l'istruttoria** fase preliminare **sia** atta a delineare i contenuti degli schemi planivolumetrici e delle opere pubbliche previste, ed una fase definitiva, **volta a perfezionare il progetto e gli allegati necessari per essere sottoposti all'esame del Consiglio Comunale**. L'istanza dev'essere proposta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione Comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite del Settore Gestione del Territorio, Servizio Urbanistica, e fin dall'inizio deve contenere tutti i dati in esso richiesti. In particolare deve indicare:
 - a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni, impegnative e servitù che gravano sull'immobile;

- e) indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati, riferita anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG;
 - f) precisazioni circa la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti e in salvaguardia, oppure indicazione della necessità di promuovere eventuale variante urbanistica contestuale all'adozione del piano attuativo conforme alle previsioni della vigente normativa (in questo periodo trova riferimento l'art. 2 della L.R. 23/97);
 - g) qualificazione dell'eventuale variante urbanistica necessaria;
 - h) indicazione del nuovo peso insediativo previsto, della necessità di reperire eventuali aree di standard, delle aree eventualmente oggetto di cessione e/o di monetizzazione;
 - i) indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - j) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
 - k) indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
 - l) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, segnalando eventuali soggetti controinteressati, oppure titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti;
 - m) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
- 2 La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
- 3 Un piano attuativo presentato per la prima volta **è opportuno che contempli** elaborati grafici preliminari volti a delineare la proposta di uno o più schemi planivolumetrici alternativi, evidenziando il coordinamento di essi con il contesto limitrofo e l'impatto per le opere di urbanizzazione presenti. Oltre alla domanda sopra descritta ed ai suddetti elaborati preliminari, la proposta preliminare di piano deve contenere indicazioni circa le opere d'urbanizzazione di diretta esecuzione in base alle previsioni della vigente normativa, nonché l'eventuale disponibilità ad eseguire direttamente eventuali altre opere di pubblico interesse previste in zona, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi contemplati dai piani di lottizzazione, oltre a quanto stabilito ai numeri 3 e 4 dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, 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 uso pubblico di cui all'art. 22 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, nella misura stabilita da

quest'ultima norma, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei comuni prevedano misure più elevate; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;

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 dovranno essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, dovrà essere corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla deliberazione comunale.

4 La proposta preliminare di cui sopra, entro 30 gg. dalla sua presentazione, viene preventivamente esaminata dalla Giunta Comunale che fornisce indicazioni circa le opere pubbliche previste ed i relativi contenuti economici convenzionali.

5 In base ai contenuti planivolumetrici valutati come sopra, per la documentazione da allegare alle proposte definitive dei piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

Articolo 11: Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità

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

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

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia d'inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione d'una sanzione amministrativa pecuniaria. La domanda deve indicare:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto

collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;

- b) codice fiscale del richiedente;
- c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
- d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data)
- e) precisazioni in merito d eventuali varianti in corso d'opera eseguite nel corso dei lavori;
- f) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.

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

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

- a) denuncia di ultimazione dei lavori;
- b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
- c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ove necessario;
- d) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato previsto dal D.Lgs. 494/96;
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni, oppure richiesta di accatastamento da trasmettere al Catasto a cura dello Sportello Unico, in base alle previsioni dell'art. 25 del DPR 380/01;
- f) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art.25 del DPR 380/2001, certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. certificati di collaudo, ove previsti, degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;
- g) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
- h) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi, se variati rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia o al permesso di costruire originari, ovvero dichiarazione sostitutiva a firma del committente e del d.l. che conferma la validità dell'elaborato grafico allegato al provvedimento edilizio originario;
- i) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici, oppure dichiarazione delle stesse che attestino la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui alle vigenti e specifiche normative di riferimento;
- j) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236);
- k) autodichiarazione facoltativa del titolare del permesso di costruire/d.i.a. o avente titolo, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/01, in cui si attesta la conformità del progetto alle norme

igienico-sanitarie e che tale conformità non comporta valutazioni tecnico-discrezionali di competenza del Comune o dell'ASL.

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

Sezione III - Modalità di predisposizione della documentazione e dei progetti

Articolo 12: Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi⁵ in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione, redatta e sottoscritta dall'interessato, che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 13: Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573⁶, in un'attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
 - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici (riferita, oltre che alle destinazioni ammesse dall'azzonamento ed alle NTA, anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG), alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - b) la superficie delle aree da edificare;
 - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
 - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - e) i distacchi dagli edifici;

⁵ Si vedano le leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n. 127.

⁶ "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali". Pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43.

- f) l'altezza dei fabbricati.

Articolo 14: Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
 - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
 - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale). Nella porzione dell'elaborato contenente la testata devono essere lasciati liberi spazi sufficienti per ospitare eventuali timbri di convalida d'ufficio o di voltura della pratica, per la copia conforme, per la firma del d.l. e dell'impresa esecutrice.

Articolo 15: Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale e rappresentazione del contesto

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;

- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela riferiti anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG);
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
- presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, fosse biologiche, cisterne interrato, ecc.) e relative servitù;
- rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;
- b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

- 5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrate, la copertura ed eventuali pertinenze.
- 6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
- 7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
- 8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
- 9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 16: *Presentazione delle richieste*

1. Le richieste di: permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica, nonché le D.I.A. devono essere conformi alla vigente normativa sull'imposta di bollo; devono essere redatte con materiale cartaceo utilizzando preferibilmente l'apposita modulistica, corredate dei documenti di cui al presente regolamento, redatti secondo quanto in esso è disposto. Esse vanno indirizzate al Dirigente del Settore Gestione del Territorio presso cui è costituito lo Sportello Unico e possono essere consegnate direttamente all'Ufficio Protocollo nei giorni e negli orari previsti, oppure tramite spedizione postale (si suggerisce a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento).
2. E' ammessa la ricezione delle richieste di certificati, ecc... tramite fax o per via telematica, alla struttura dell'U.R.P., del Protocollo o del Servizio Edilizia Privata.
3. In caso di presentazione diretta all'ufficio Protocollo, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione della data. In caso di presentazione diretta agli uffici, è possibile ricevere indicazioni come previsto dal successivo art. 20, comma 2 con la segnalazione degli eventuali documenti mancanti.
4. Ogni richiesta deve riferirsi ad un unico procedimento edilizio. Essa deve contenere con chiarezza le generalità e l'indirizzo del richiedente, con eventuale recapito telefonico e fax.
5. Per la prima istruttoria l'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

Articolo 17: *Struttura preposta allo Sportello unico per l'edilizia*

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire, denuncia d'inizio attività, attività libera e licenza d'uso edilizia riferito ad attività non rientranti negli insediamenti produttivi per il cui esame è preposto lo Sportello Unico per le attività produttive, di seguito regolamentato.
2. L'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è assegnato ad un'unica struttura organizzativa competente, responsabile, tra l'altro, del rilascio degli atti relativi. Alla struttura stessa si devono rivolgere gli interessati a procedure edilizie ai quali è garantito l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa allo strumento urbanistico generale ed alle norme regolamentanti l'attività edilizia.
3. Il procedimento amministrativo per il rilascio del permesso di costruire è unico. A tal fine per l'acquisizione dei pareri necessari viene convocata a cura del responsabile del procedimento una Conferenza dei servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli

uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.

4. La Conferenza interna è presieduta dal responsabile del procedimento.
5. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.
6. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile della struttura urbanistico/edilizia tra i responsabili di tali uffici; il verbale della conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento, da consegnare al Dirigente del settore gestione del territorio per l'emanazione degli atti di propria competenza.
7. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.
8. Una Conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 anche con soggetti esterni all'Amministrazione comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.
9. Nel caso sia impossibile acquisire nei termini, tramite la Conferenza dei servizi, i pareri necessari per il rilascio dei provvedimenti, la struttura acquisisce i pareri ed i nullaosta necessari tramite richiesta ai soggetti ed agli enti di riferimento.

Articolo 18: Responsabilità del procedimento

1. La responsabilità del procedimento compete al responsabile della struttura dello Sportello Unico per l'Edilizia, fatte salve diverse specifiche disposizioni. Ogni procedimento edilizio viene assegnato ad un istruttore (a cui può essere assegnata anche la diretta responsabilità del procedimento), che avvia l'esame dell'istanza predisponendo la comunicazione di ricezione della pratica all'interessato entro 10 gg. dalla ricezione all'ufficio protocollo.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento, a firma del responsabile, vengono indicati:
 - a) l'attribuzione del n. di protocollo e d'inventario della pratica edilizia presentata;
 - b) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - c) l'ufficio e il soggetto responsabile del procedimento se diverso dal responsabile dell'istruttoria;
 - d) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - e) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.
3. La suddetta comunicazione viene inviata, oltre al richiedente, agli altri cointeressati direttamente individuabili, in base alle indicazioni dell'art. 7 della L. 241/90.
4. Nel caso in cui l'istanza venga presentata direttamente agli uffici competenti, la ricevuta di cui all'art. 22 sostituisce la suddetta comunicazione di avvio del procedimento al diretto interessato.
5. A seconda della diversa tipologia dell'istanza, la comunicazione di cui sopra viene integrata con l'indicazione della documentazione carente, non conforme e/o comunque necessaria per

consentire l'esame di merito del progetto proposto, oltre che di eventuali informazioni utili all'esame della richiesta.

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

Sezione II - Fase istruttoria

Articolo 19: Denuncia di inizio attività

1. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli [artt. 359 e 481 del Codice Penale](#). In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione d'asseverazione, lo Sportello Unico ne dà comunicazione al competente ordine professionale.
2. Nel termine previsto dall'art 23 del DPR 380/01 (oggi indicato in 30 giorni), il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A., ivi compresa l'autoliquidazione del contributo di costruzione eventualmente dovuto predisposta a cura del denunciante accertando il relativo pagamento dello stesso in base alle vigenti disposizioni.
3. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il dirigente competente o i sua sostituzione il responsabile dello Sportello Unico, con provvedimento motivato da comunicare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le opere previste.
4. In base ai contenuti del provvedimento suddetto, nel caso in cui le difformità riscontrate siano di lieve entità e comunque sanabili, il titolare della D.I.A. può regolarizzare la documentazione a corredo della stessa presentando la necessaria integrazione; diversamente deve riscontrare al Comune le proprie valutazioni entro i successivi 60 gg. In assenza di riscontro l'istanza decade in quanto improcedibile e ne viene disposta l'archiviazione d'ufficio.
5. Nel caso in cui il responsabile del procedimento accerti l'assenza – parziale o totale – delle condizioni suddette oltre il termine ammesso dalla legge, è tenuto in ogni caso a comunicarlo all'interessato tramite un provvedimento motivato del dirigente, con cui viene ordinata la sospensione dei lavori e vengono indicate le eventuali e possibili modalità di regolarizzazione della D.I.A. Con l'avvenuta regolarizzazione della D.I.A. possono essere ripresi i lavori.
6. In base alla tipologia delle carenze sopra riscontrate il dirigente provvede all'applicazione delle sanzioni previste

Articolo 20 – Esecuzione di opere urgenti

1. In presenza della necessità d'intervenire al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni non potendo ovviare con modalità provvisoriale, i lavori necessari per risolvere tali incombenza possono essere eseguiti in assenza di previo titolo abilitativo, con la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo. Il proprietario è tenuto comunque a comunicare allo Sportello Unico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia

interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore. Detto professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

Articolo 21: *Acquisizione dei pareri di competenza di strutture ed organismi esterni.*

1. In fase di prima istruttoria, a cura dell'istruttore del procedimento devono essere richiesti ed acquisiti i pareri obbligatori previsti dalle vigenti normative (parere dell'A.S.L., della Sovrintendenza, degli Uffici Regionali e provinciali preposti per specifiche materie, ecc...), nonché i pareri necessari per valutare l'impatto delle opere richieste dal privato rispetto alle infrastrutture di uso pubblico, da richiedere agli uffici interni preposti (Viabilità, LL.PP.). In sua assenza provvede il responsabile del procedimento.
2. I pareri devono essere richiesti tramite le apposite conferenze di servizio descritte nel successivo capo III, convocate dal responsabile del procedimento se interne o dal dirigente se esterne all'Ente; in assenza della possibilità di acquisirli nei termini assegnati per l'istruttoria tramite la convocazione delle conferenze, essi vanno richiesti per iscritto indicando sulla richiesta il termine entro cui il parere dev'essere reso.
3. I pareri devono essere chiari, volti a confermare la regolarità della richiesta di permesso di costruire per gli aspetti di competenza del soggetto che li rilascia, ovvero ad indicare le condizioni perentorie che comportano la non ammissibilità della stessa, o anche a fornire le indicazioni più opportune per ridurre l'impatto dell'intervento richiesto. Le indicazioni e le condizioni contenute nei pareri suddetti volte ad ottenere la modifica dei progetti esaminati vengono incluse nella relazione tecnica che il responsabile dell'istruttoria deve redigere per sottoporre il progetto all'esame della Commissione Edilizia oppure, in sua assenza, al dirigente preposto all'emanazione dell'atto conclusivo.
4. In assenza di parere esplicito trovano applicazione le previsioni della L. 241/90. In particolare, nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni o Enti diverse da quelle preposte al rilascio di pareri necessari al rilascio del provvedimento, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della L. 241/90.
5. Il richiedente del permesso di costruire dev'essere informato della procedura di acquisizione dei pareri e dell'esito degli stessi.
6. Qualora i pareri contengano condizioni perentorie e/o indicazioni per la modifica del progetto esaminato, il responsabile del procedimento ne comunica i contenuti all'interessato prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia affinché lo stesso possa valutare eventuali adeguamenti progettuali e/o proposte di controdeduzione preliminari all'esame della Commissione Edilizia stessa. Nel caso in cui l'interessato ritenga di modificare il progetto, per il

riesame dello stesso si interrompono il termine istruttorio dalla data di presentazione dei nuovi elaborati. Il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Sezione III - Fase istruttoria, fase decisionale e contenuti dei provvedimenti

Articolo 22: *Permesso di costruire*

Fase istruttoria

1. In base ai contenuti della prima istruttoria, il responsabile del procedimento, qualora emergano carenza o incompletezza della documentazione prevista dal Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
2. Il responsabile dell'istruttoria provvede altresì a richiedere i pareri ed i nullaosta necessari in base ai contenuti dell'art. 24 della presente. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dal presente regolamento ed acquisiti l'eventuale documentazione integrativa ed i pareri richiesti, il responsabile dell'istruttoria redige la relazione tecnica per sottoporre il progetto all'esame della Commissione Edilizia informandone il responsabile del procedimento. Entro il termine previsto per l'esame da parte della Commissione Edilizia provvede altresì a calcolare il contributo di costruzione dovuto nel caso in cui lo stesso non sia già stato determinato dal richiedente.
3. Entro il termine di 45 giorni dalla presentazione della domanda ovvero dall'integrazione documentale richiesta in sede istruttoria, il responsabile del procedimento chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia secondo le procedure previste del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza, onde acquisirlo entro 60 gg. dalla richiesta o dall'integrazione suddetta.
4. Ottenuto il parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 3, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
5. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 3, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando, oltre ai contenuti emersi nella fase istruttoria, i motivi per cui il termine suddetto non è stato rispettato.
6. Le relazioni di cui ai precedenti commi 1, 3 e 4 devono contenere:
 - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, atta ad accertare:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - le caratteristiche dell'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, dotazione delle urbanizzazioni, rapporti con il contesto (viabilità; attività insediate in adiacenza; relazione con gli edifici circostanti), ecc.);
 - le caratteristiche del progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);

- le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con i relativi riferimenti e dimostrazioni, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità;
 - c) i contenuti perentori ed indicativi dei pareri acquisiti che richiedono modifiche progettuali;
 - d) nel caso in cui il progetto sia assentibile senza variazioni sostanziali, il calcolo del contributo concessorio.
7. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato, ove occorra, alla sottoscrizione da parte dei proprietari di un atto, da sottoscrivere a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento; dovrà comunque essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione od impianto oggetto della concessione.

Fase decisionale.

1. Entro 15 giorni dalla relazione del responsabile del procedimento, che contiene il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, sussistendone i presupposti il dirigente competente emana il permesso di costruire. Dell'avvenuto rilascio dello stesso è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento si dà avviso agli interessati nelle forme e nei modi di cui al presente regolamento. L'avviso indica altresì la data del permesso di costruire, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 16 e 17 del DPR 380/01, l'invito a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione, le forme di rateizzazione ammesse previa presentazione di garanzia fidejussoria.
2. Prima della scadenza del pagamento è data facoltà del richiedente o del suo progettista di verificare il calcolo del contributo di concessione, chiedendone le specifiche al responsabile del procedimento.
3. La consegna o la notifica del permesso di costruire edilizia avviene a seguito della presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori e delle forme di garanzia, se rateizzato.
4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza il dirigente competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
5. Il provvedimento conclusivo deve dar conto di eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.
6. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere secondo le modalità di seguito stabilite:
 - Essere apposto prima dell'inizio dei lavori sul fronte del cantiere che prospice spazi pubblici ed essere mantenuto per tutta la durata dei lavori, fino alla loro ultimazione;
 - Essere facilmente visibile;

- Essere realizzato in materiale durevole e resistente agli agenti atmosferici;
- Contenere i seguenti dati obbligatori: l'oggetto dei lavori, il nome del committente, del progettista, del direttore lavori, dell'impresa esecutrice, del responsabile del cantiere, gli estremi del permesso di costruire, i termini della sua validità, la durata dei lavori prevista, il recapito di un referente del cantiere e dei lavori suddetti.

Contenuti del provvedimento.

1. Il permesso di costruire edilizia deve contenere:

- a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento⁷ indipendentemente dalla qualificazione proposta dal richiedente che, nel caso, nel provvedimento finale dev'essere rettificata a cura del responsabile del procedimento;
- b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di permesso ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
- g) la data del parere della Commissione edilizia, laddove ha esaminato la richiesta;
- h) l'ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
- i) la motivazione dell'assenso (conformità agli strumenti urbanistici ed alle previsioni normative vigenti; eventuali riferimenti a normative di deroga);
- j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati prima dell'inizio dei lavori (pena il diniego all'inizio degli stessi ovvero la revoca del provvedimento emanato);
- k) il nominativo del progettista, del d.l. e dell'impresa esecutrice se non rientranti negli elaborati posti a corredo dell'atto;
- l) l'elenco degli elaborati che costituiscono il provvedimento stesso e che sono allo stesso allegati;
- m) la data e la sottoscrizione da parte del dirigente competente, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;

⁷ Per la definizione degli interventi cfr. DGR n. 6/38573 del 25 settembre 1998 "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali", pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43, fascicolo 2 allegato "A".

- n) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 del DPR 380/01.⁸
2. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla suddetta lettera n).
 3. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
 4. Il permesso di costruire deve menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio regionale competente ai sensi della legge 1086/71.
 5. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa.
 6. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
 7. Il titolare di permesso edilizia deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo. Ove necessario, deve chiedere preventivamente i punti fissi e munirsi di autorizzazione di cantiere.
 8. Nel caso di un provvedimento di diniego dev'essere indicata ogni condizione ostativa valutata, citando i riferimenti normativi a cui il progetto non è conforme.
 9. Ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01, la mancata adozione del provvedimento conclusivo nei termini previsti equivale a diniego. Tale diniego può essere sostituito dal provvedimento assunto oltre i termini suddetti.

Articolo 23: varianti in corso d'opera

Fase istruttoria

1. Le procedure di cui all'art. 23 sono valide anche per le varianti in corso d'opera inerenti i progetti già muniti i permesso di costruire e per le D.I.A.
2. Sono oggetto d'esame da parte della Commissione edilizia esclusivamente le varianti sostanziali che impattano sulla composizione architettonica e l'ornato degli edifici e che vengono richieste tramite permesso.
3. Sono ammesse quali varianti in corso d'opera le opere che incidono sul progetto originario senza alterarlo nelle sue caratteristiche peculiari, non configurandosi come l'oggetto di un nuovo permesso di costruire sostitutivo di quello già rilasciato. Esse devono altresì essere pertinenti all'oggetto del provvedimento abilitativo rilasciato per il quale si chiede la variazione. Le

⁸ E' tuttavia possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ove non esplicitato dal richiedente, questa possibilità non può esser applicata d'ufficio.

variazioni diverse da questi presupposti configurano la necessità di acquisire un nuovo permesso di costruire.

4. Le varianti in corso d'opera possono essere preventivamente denunciate con D.I.A. nei casi previsti dalla vigente normativa, attendendo per la loro esecuzione la decorrenza dei termini previsti dalla normativa stessa.

Fase decisionale

1. Per le istanze di variante del permesso di costruire originario, in base alla relazione del responsabile del procedimento (ed al calcolo del contributo di concessione ove dovuto), sussistendone i presupposti il dirigente competente emana il provvedimento d'approvazione dell'istanza di variante del permesso di costruire. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del permesso oneroso si dà avviso agli interessati nelle forme e nei modi di cui al presente regolamento.
2. L'avviso contiene le precisazioni di cui al precedente art. 22.
3. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di variante, il dirigente competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

Contenuti del provvedimento

Si rinvia alle previsioni specifiche per il permesso di costruire.

Articolo 24 : *determinazioni delle variazioni essenziali di un progetto*

1. Le variazioni essenziali al progetto approvato ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
 - a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2.4.1968 e dalla legge regionale vigente;
 - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
3. Gli interventi da effettuare su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali in variante al progetto allegato al permesso di costruire, sono considerati variazioni essenziali.

Articolo 25: Autorizzazione paesaggistica

Fase istruttoria

1. L'autorizzazione paesaggistica dev'essere acquisita preventivamente al rilascio del provvedimento edilizio relativo alle opere da essa prese in esame.
2. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, com'è previsto dalla L.R. 18/97, art. 11. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
3. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
 - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati, curando la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - predispose una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 - chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
4. La relazione degli esperti deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia; in ogni caso dev'essere disponibile nella seduta della Commissione stessa.
5. La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

Fase decisionale

4. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il dirigente del Settore Gestione del Territorio assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
5. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

Contenuti del provvedimento

Si rinvia alle previsioni di cui alla L.R. 18/97.

Articolo 26: Piani attuativi

Fase istruttoria

1. La Giunta Comunale fornisce indicazioni in base alla proposta preliminare di cui all'art. 10 del presente Regolamento entro 30 gg. dalla sua presentazione. In base ad esse, il proponente presenta la proposta definitiva.
2. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta dal Servizio Urbanistica nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione all'Amministrazione comunale del relativo progetto completo della documentazione prevista nel presente regolamento.
3. Il termine di 90 giorni di cui sopra può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
4. Entro i suddetti termini il responsabile del procedimento richiede ed acquisisce i pareri di cui all'art. 21 del presente regolamento, e chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia per il parere di competenza. Indi mette a disposizione del Presidente la propria relazione istruttoria (indirizzata al Sindaco e al dirigente competente) da cui si evidenziano i seguenti elementi:
 - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, atta ad accertare:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - le caratteristiche dell'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, dotazione delle urbanizzazioni, rapporti con il contesto (viabilità; attività insediate in adiacenza; relazione con gli edifici circostanti), ecc.);
 - le caratteristiche del progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con i relativi riferimenti e dimostrazioni, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità;
 - c) l'indicazione che con l'adozione del progetto venga richiesto di adottare contestuale variante urbanistica parziale ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/97;
 - d) l'indicazione che le caratteristiche e la definizione progettuali siano equiparabili, o meno, ad un'istanza di concessione (licenza) edilizia qualora, in sede di approvazione, siano acquisiti tutti i pareri ed i nullaosta necessari, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 23/97;
 - e) l'indicazione di aree di standard da cedere e/o monetizzare a favore del Comune, nonché di altre eventuali aree oggetto di cessione;
 - f) la previsione di eventuali opere di diretta esecuzione da parte degli esecutori del piano attuativo, gli eventuali importi stimati per le stesse e l'eventuale previsione di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;

- g) le forme di garanzia previste per gli adempimenti posti in capo al soggetto proponente;
 - h) eventuali ulteriori contenuti convenzionali;
 - i) la stima del contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni dovute;
 - j) i contenuti perentori e quelli avente carattere indicativo dei pareri acquisiti che richiedono modifiche progettuali.
5. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa ed integra la propria relazione istruttoria con le motivazioni per cui la Commissione Edilizia non ha espresso parere nei termini.
 6. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
 7. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette al Sindaco e al dirigente preposto alla stipula della convenzione la relazione istruttoria integrata del parere inerente la Commissione edilizia, mettendo loro a disposizione la proposta di piano per l'iscrizione della stessa all'esame della Commissione Territorio e all'ordine del giorno del Consiglio comunale.
 8. Nelle aree in cui non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione e la ristrutturazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), per gli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo, e quelli di ristrutturazione edilizia limitatamente a singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti purchè eventuali cambi d'uso, se riferiti globalmente ad uno o più edifici, modifichino al max fino al 25% delle destinazioni preesistenti, subordinando il titolare del permesso, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale nel caso non sia direttamente utilizzata dal titolare stesso, all'impegno di praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune.

Fase decisionale

1. Il piano attuativo dev'essere proposto per l'esame ai fini della sua adozione da parte del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi decorrenti dall'affissione all'albo pretorio del relativo avviso affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
3. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, nell'ambito sovracomunale denominato "Grugnotorto", nel caso in cui non sia stato acquisito preventivamente un parere, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, al direttore del Parco per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 25, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.

4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento raccoglie eventuali osservazioni pervenute e propone al Sindaco per l'ordine del giorno del Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, l'esame delle stesse e l'assunzione definitiva degli atti inerenti il piano attuativo.
5. Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di permesso di costruire in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.⁹ Tale previsione non si applica per i piani attuativi d'interesse sovracomunale.

Contenuti del provvedimento.

1. I contenuti del provvedimento sono quelli della convenzione urbanistica e dell'atto deliberativo che approva definitivamente il progetto, integrati, nel caso in cui l'atto finale di approvazione sia equiparato a permesso di costruire, delle previsioni del precedente art. 22 del presente regolamento.
2. Nel caso di un provvedimento di diniego dev'essere indicata ogni condizione ostativa presa in considerazione, citando i riferimenti normativi a cui il progetto non è conforme.

Sez. IV: contenuti di altri provvedimenti

Articolo 27: Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità- dichiarazione di inabitabilità o d'inagibilità

1. Entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta lo Sportello Unico comunica la ricezione della stessa all'interessato ed il nominativo del responsabile del procedimento e promuove l'acquisizione del parere dell'ASL ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/01.
2. Il responsabile del procedimento, entro 15 gg. dal ricevimento della domanda, richiede ove necessario l'integrazione documentale all'interessato. La suddetta richiesta interrompe i termini per l'eventuale decorrenza del silenzio-assenso. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
3. Il responsabile del procedimento attesta entro 25 gg dal ricevimento della richiesta ovvero dall'integrazione documentale suddetta la regolarità della documentazione presentata ed effettua l'eventuale ispezione dell'immobile, quindi predispone la proposta di certificato, formulando a

⁹ Si ricorda che, come già specificato nella circolare n. 37 del 10 luglio 1997 di attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23, non può esserci alcun automatismo tra approvazione del piano attuativo e effetti di concessione edilizia. Infatti il dispositivo di cui all'art. 7 succitato subordina obbligatoriamente tali effetti all'avvenuta acquisizione di tutti i pareri necessari, autorizzazioni e nulla osta sugli interventi contemplati dal piano.

parte eventuali prescrizioni, o di diniego al rilascio dello stesso, e lo sottopone al Dirigente o a suo delegato.

4. Il dirigente può delegare il rilascio dei certificati oggetto del presente articolo al funzionario responsabile dello Sportello Unico.
5. L'atto conclusivo viene emanato dal dirigente del Settore gestione del territorio o suo delegato, che ne dà riscontro all'interessato, informando contestualmente l'Ufficio Tributi del Comune.
6. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di rilascio del certificato e/o del provvedimento richiesto, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, previo assolvimento ad eventuali obblighi contenuti nell'avviso suddetto ed al versamento di eventuali importi richiesti dal Comune per la redazione dell'atto stesso.
7. Ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 30 giorni dalla presentazione della domanda ovvero dal suo perfezionamento, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata. In questo caso tiene luogo del certificato la copia della domanda e della documentazione presentata al Comune vidimata con timbro dell'Ufficio Protocollo.
8. Nel caso sia stata presentata l'autocertificazione prevista dall'art. 11, comma 5, lett. I), il termine suddetto decorre dopo i successivi 60 giorni dalla presentazione della richiesta o dal suo perfezionamento.
9. Il Dirigente del Settore Gestione del Territorio può dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti o dei presupposti documentali prescritti, oppure in presenza di pericolosità strutturale e/o manutentiva totale o parziale di un immobile o sua porzione, l'inabitabilità e/o l'inagibilità dello stesso. Tale dichiarazione può essere emessa anche in conseguenza d'ispezione presso un'unità immobiliare, al di fuori del procedimento per il rilascio del certificato in oggetto, da cui derivi la carenza sopra indicata. L'immobile dichiarato inagibile non può essere riutilizzato fino a che non siano rimosse le cause che lo hanno fatto così dichiarare, e non sia stata conseguentemente acquisita la certificazione d'agibilità.

Articolo 28: Procedure della Commissione di vigilanza - rinvio

1. Le procedure per acquisire il parere della Commissione di vigilanza sono disciplinate da apposito regolamento, a cui si fa esplicito rinvio.

Articolo 29: altri tipi di certificazioni/procedimenti.

1. Certificato di destinazione urbanistica: per le sue finalità si rinvia alle previsioni di cui all'art 30 del DPR 380/01. La domanda, inoltrata al Servizio urbanistica del Comune, deve contenere: le generalità ed il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale dei mappali per i quali viene richiesta la certificazione, uno stralcio del PRG oppure una planimetria catastale che identifichi gli ambiti oggetto della richiesta, la ricevuta del versamento previsto in base ai contenuti dei provvedimenti tariffari del Comune ovvero l'indicazione di eventuali esenzioni. I certificati vengono rilasciati a firma del Dirigente del Settore Gestione del Territorio o da suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione; decorso il suddetto termine è prevista l'autocertificazione sostitutiva del richiedente, corredata dell'istanza di rilascio del certificato inoltrata al Comune. In assenza di

rilascio del certificato il richiedente può richiedere al Comune il rimborso delle somme eventualmente anticipate. Nei casi in cui il certificato di destinazione urbanistica sia previsto per la redazione o la stipula di atti in cui il Comune è controparte, il rilascio dello stesso viene disposto d'ufficio entro il termine previsto per l'atto suddetto, a spese del Comune.

2. Certificati di esenzione e/o riduzione IVA per lavori edili: la richiesta va compilata utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione del Comune. I certificati vengono rilasciati a firma del Dirigente del Settore Gestione del Territorio o da un suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione.
3. Attestazione dei requisiti alloggi e/o loro assegnatari: la richiesta va compilata utilizzando preferibilmente l'apposita modulistica messa a disposizione del Comune. In ogni caso la domanda, inoltrata al Servizio Edilizia Privata del Comune, deve contenere: le generalità complete ed il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale delle motivazioni e delle finalità per cui viene richiesta l'attestazione, la documentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto di verifica e/o quella inerente il reddito da verificare, l'autodichiarazione inerente i riferimenti all'atto di proprietà, possesso e provenienza dell'immobile, il suo valore dichiarato nell'atto e nell'ultimo versamento dell'ICI, nonché l'autodichiarazione circa il titolo di godimento dell'unità immobiliare e l'assenza di proprietà di altre unità immobiliari aventi le condizioni di esclusione dai requisiti ammessi per il godimento dell'unità oggetto di verifica, la ricevuta del versamento previsto in base ai contenuti dei provvedimenti tariffari del Comune ovvero l'indicazione di eventuali esenzioni. Le attestazioni vengono rilasciate a firma del Dirigente del Settore Gestione del Territorio o da suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione.
4. Convalide di atti inerenti procedimenti di competenza del Comune: Le attestazioni vengono rilasciate a firma del Dirigente del Settore Gestione del Territorio o da suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione, fatti salvi termini maggiori a causa di ricerche d'archivio di fascicoli particolarmente complessi, vetusti e di difficile reperimento e/o consultazione.
5. Restituzione oneri: sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di prescrizione. L'istruttoria delle richieste di rimborso oneri viene effettuata entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo. La domanda va inoltrata al Servizio Edilizia Privata, il cui responsabile individua un referente per l'istruttoria che, entro il suddette termine, contatta il richiedente ed acquisisce eventuali informazioni utili all'istruttoria, non presenti nella richiesta e non reperite agli atti del Comune. Il dirigente del settore gestione del territorio, esperite le verifiche necessarie tramite i suddetti responsabili, comunica al richiedente l'esito della richiesta e le relative motivazioni, indi, nel caso la stessa sia accolta, provvede a liquidare la restituzione degli oneri in base alle disponibilità del bilancio.

6. Convenzioni per la riduzione degli oneri: trovano riferimento e fondamento nelle previsioni di cui all'art. 35 della L. 861/71 per l'edilizia residenziale convenzionata¹⁰, nonché dell'art. 8 della L. 10/77 e della L. 94/82 come modificati dagli artt. 17 e 18 del DPR 380/01.
7. Convenzione per regolamentare distanze/affacci con la proprietà pubblica: nel caso in cui privati proprietari necessitano di concordare modalità di costruzione e/o modifica dei propri immobili adiacenti ad immobili comunali in base alle previsioni del Codice Civile, devono promuovere forme di convenzionamento al Comune indirizzando apposita richiesta al Sindaco per il tramite del Settore Gestione del Territorio - Servizio Edilizia Privata. L'istanza deve contenere tutti gli elementi e gli elaborati utili a capire l'oggetto della richiesta, il contesto dei luoghi e le motivazioni poste alla base della richiesta, lo schema di convenzione/accordo proposto al Comune. L'istruttoria dell'istanza è assegnata al Responsabile dell'area urbanistico/edilizia, che deve acquisire preventivamente i pareri interni dei Servizi LL.PP. e Patrimonio (e, nel caso, della Viabilità) prima di sottoporla preventivamente alla valutazione della Giunta Comunale. L'istruttoria si compie entro 30 gg., fatti salvi termini maggiori per acquisire eventuale ulteriore documentazione necessaria a corredo della richiesta ed esperire eventuali sopralluoghi e verifiche d'ufficio da parte dei vari servizi preposti. L'esito del parere della Giunta Comunale è inoltrato al richiedente non oltre il termine i 45 gg. dalla sua richiesta.
8. Volture delle istanze e dei provvedimenti attivi di permesso di costruire: il provvedimento viene rilasciato dal dirigente del Settore gestione del territorio entro 30 giorni dall'inoltro della richiesta all'Ufficio protocollo, fatti salvi termini maggiori per acquisire eventuale ulteriore documentazione necessaria a corredo della richiesta, ed è comunicato contestualmente al precedente titolare ed al progettista.
9. Autorizzazioni per l'accantieramento e per opere provvisionali: per le attività di cantiere previste nel successivo articolo e per opere provvisionali connesse ad esigenze temporanee è necessario acquisire l'autorizzazione comunale prima d'intraprendere i lavori, utilizzando l'apposita modulistica. L'istanza dev'essere corredata di apposita documentazione fotografica e bozzetti grafici, in duplice copia, volti a documentare lo stato dei luoghi ed i lavori previsti. Tra queste previsioni rientra la posa di tende e insegne in aggetto sul suolo pubblico. I suddetti procedimenti si concludono entro un termine massimo di 60 gg.
10. Collaudo di opere di urbanizzazione eseguite direttamente da privati: il collaudo delle opere suddette è di competenza del Comune, a spese del privato. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare l'ultimazione dei lavori al Comune, emettendo il proprio certificato di regolare esecuzione (inviandolo sia al proprio committente che al Comune), dichiarando contestualmente a consuntivo l'importo delle opere eseguite e precisando se necessita l'accatastamento delle opere stesse. Il Comune provvede a nominare il collaudatore informando il committente. Nel caso in cui il Comune non abbia provveduto alla suddetta nomina entro la fine dei lavori, il committente deve farne formale richiesta al Comune stesso. L'accatastamento delle opere compete all'esecutore delle stesse, fatti salvi diversi accordi con il Comune.

¹⁰ Il Comune di Paderno Dugnano è attualmente aderente e consorziato al CIMEP.

11. Licenze d'uso per attività produttive e commerciali: sono fatte salve le vigenti disposizioni che regolamentano le specifiche materie. Si evidenzia che:
- gli elaborati tecnico/grafici che documentano le caratteristiche autorizzate delle unità immobiliari ai fini edilizi devono essere aggiornate e coincidenti con quelle allegare alle istanze e denunce per l'inizio di attività produttive e commerciali;
 - salve le diverse disposizioni, i titolari delle suddette istanze devono integrare la documentazione prevista entro i termini indicati nelle comunicazioni istruttorie del Comune **e in ogni caso entro il termine massimo di 90 giorni, decorso il quale senza comunicazione alcuna, la richiesta si intende abbandonata in quanto non più d'interesse del titolare che la presentò. Anche in assenza segnalazioni da parte del Comune, la pratica viene archiviata d'ufficio in quanto non procedibile.**
12. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di rilascio del certificato e/o del provvedimento richiesto, ovvero del suo accoglimento, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, previo assolvimento ad eventuali obblighi contenuti nell'avviso suddetto ed al versamento di eventuali importi richiesti dal Comune per la redazione dell'atto.
13. Il mancato ritiro di ognuno dei suddetti provvedimenti conclusivi entro il termine max di 30 gg. dall'avvenuto avviso al richiedente del loro rilascio viene inteso dal Comune come disinteresse all'atto stesso, quindi comporta l'archiviazione del procedimento senza il rimborso di eventuali importi già versati dal richiedente, oltre al recupero coatto delle spese materialmente sostenute dal Comune per la gestione del procedimento e la redazione dell'atto finale nella misura non inferiore ad € 30,00, fatti salvi maggiori importi previsti nelle tariffe del Comune.

Sezione V – Efficacia degli atti

Articolo 30: Comunicazione del provvedimento.

1. Il Dirigente del Settore Gestione del Territorio comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso d'emanazione del permesso di costruire e degli atti conseguenti alle richieste di cui agli articoli precedenti, o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, previo assolvimento agli obblighi contenuti nell'avviso, oltre a quelli previsti dagli artt. 16 e 19 del DPR 380/01 inerenti il pagamento del contributo di costruzione. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del DPR 380/01 ovvero quelle della vigente legislazione, oltre, ove competenti, quelle per la violazione ai regolamenti comunali. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.
3. L'assenza della comunicazione del provvedimento non necessariamente comporta la formazione del silenzio-rifiuto sull'istanza previsto nell'art. 20 del DPR 380/01 in quanto il provvedimento potrebbe essere stato rilasciato, ma non comunicato, oppure potrebbe non essere stato rilasciato nei termini pur sussistendo i presupposti per l'accoglimento dell'istanza formulata. Il richiedente, in assenza di comunicazioni relative alla conclusione di un procedimento perfezionato e completo

della documentazione prescritta, può chiedere oltre ai termini temporali assegnati per l'emanazione dell'atto il rilascio dello stesso. Il rilascio dell'atto sostituisce il diniego formatosi con il silenzio-rifiuto.

Articolo 31: *Pubblicazione dei provvedimenti*

1. Il permesso di costruire è efficace a seguito dell'assolvimento degli obblighi previsti e a seguito della corresponsione del contributo di costruzione. Dell'avvenuto rilascio viene data notizia al pubblico tramite affissione all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi. La pubblicazione è atto dovuto e deve essere effettuata di norma contestualmente all'avviso di emanazione del provvedimento, e comunque non oltre tre giorni dalla data dello stesso.
2. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.
3. Sono altresì oggetto di pubblicazione ai sensi delle vigenti normative e delle procedure in esse descritte i provvedimenti d'esame e definizione dei procedimenti urbanistici (adozione ed approvazione dei piani esecutivi e delle varianti urbanistiche).

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 32: Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune.

1. Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne al Comune, il responsabile del procedimento o, in sua sostituzione, il responsabile della struttura organizzativa preposta o il dirigente del Settore, può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, in alternativa alla formulazione di richieste di parere dirette alle singole strutture.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto – anche tramite “sistema informatico”, ai responsabili delle strutture interessate almeno 7 giorni prima della data stabilita, tenendo conto dei termini previsti per la conclusione del procedimento.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione. I progetti oggetto di esame vengono consegnati in copia alle strutture convocate oppure si dà loro avviso della disponibilità di copie per la preventiva consultazione.
4. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento sopra indicato tra i collaboratori della struttura organizzativa preposta, e assumono il carattere di provvedimento definitivo o conclusivo dell'istruttoria a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art. 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti. Nel caso in cui la conferenza sia presieduta da un dirigente preposto all'emanazione del provvedimento oggetto della conferenza, il verbale assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria e dev'essere pubblicato nelle forme previste per acquisire piena efficacia.
6. Per l'esecuzione di opere di pubblico interesse da parte di privati in base a preventivi accordi con il Comune, ad esempio per l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, l'approvazione del progetto dev'essere ratificata dalla Giunta Comunale per costituire l'equipollenza di concessione edilizia.

Articolo 33: Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal Dirigente preposto alla struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale

della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo e dev'essere pubblicato nelle forme previste per acquisire piena efficacia.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal dirigente della struttura organizzativa competente.

Sezione II - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 34: *Parere preventivo*

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o d'ampliamento di edifici esistenti, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
 - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del regolamento edilizio.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.
3. La Commissione edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.
5. Il parere preventivo per le proposte di piano attuativo di cui all'art. 10 del presente Regolamento rientra nelle finalità di cui sopra.

Articolo 35: *Indicazioni interpretative*

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione. L'interpretazione dev'essere formulata dall'organo

competente alla sua emanazione e resa pubblica mediante circolare da affiggere all'Albo Pretorio e divulgata sul sito e tramite stampa locale.

CAPO IV -L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative e procedimento per la visione ed il rilascio di copie

Articolo 36: Norme applicabili

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a provvedimenti urbanistico-edilizi e paesistico-ambientali rilasciati.¹¹
3. Si fa riferimento anche al regolamento comunale per l'accesso agli atti¹² oltre che alle previsioni dell'art. 4, comma 2 del DPR 380/01.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

Articolo 36: Casi di esclusione e di differimento dell'accesso agli atti.

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate.

¹¹ Cfr. art. 22, comma 2 legge 241/90.

¹² Richiamato nelle premesse del presente.

Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

4. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

Articolo 38: Modalità di accesso ai documenti

1. L'accesso ai documenti amministrativi relativi allo Sportello unico per l'edilizia, ove non richiesto dai titolari degli immobili, deve avvenire mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio Protocollo oppure allo Sportello Unico stesso.
2. L'ufficio che detiene il fascicolo richiesto provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
3. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.
4. La richiesta di accesso può essere formulata su moduli disponibili presso gli uffici comunali e, in ogni caso, deve contenere:
 - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
 - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
 - c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
 - d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
 - e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
5. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
6. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.
7. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

Articolo 39: procedimento per la consultazione e il rilascio di copie degli atti in accesso.

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

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

CAPO V – Vigilanza, repressioni delle violazioni e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 40: *Sanzioni edilizie ed urbanistiche*

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del DPR 380/01:
 - a) art. 24, assenza del certificato di agibilità/abitabilità;
 - b) art. 27, vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;
 - c) art. 30, lottizzazioni abusive;
 - d) artt. 31e 34, opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, in parziale difformità;
 - e) art. 33, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;
 - f) art. 35, interventi abusivi su suoli di proprietà...di enti locali;
 - g) art. 37, interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia d'inizio attività;
 - h) art. 38, interventi eseguiti in base a permesso annullato;
 - i) artt. 39 e 40, annullamento del permesso di costruire, sospensione o demolizione degli interventi da parte della Regione;
 - j) art. 41, demolizione di opere abusive;
 - k) artt. 42 e 43, ritardato o messo versamento del contributo di costruzione; riscossione;
 - l) art. 45, norme relative all'azione penale.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate, in base alle competenze, dal dirigente del Settore Gestione del Territorio o dal Comandante della Polizia Municipale.

Articolo 41: *Sanzioni paesaggistiche*¹³

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 15 della legge 1497/39.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata a cura degli uffici preposti (a livello comunale, il Servizio Urbanistica; a livello provinciale e regionale, gli uffici dalle stesse indicati) l'assenza di danno ambientale.

¹³ I criteri per l'irrogazione delle sanzioni, previste dall'art.15 della legge 1497/39 e dall'art.9, 3°comma, della legge 47/85, nonché quelli per il rilascio delle certificazioni di assenza di danno ambientale sono contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del BURL del 17 ottobre 1997, sezione I, capitolo III, § 3.2

Sezione II - Fasi del procedimento di valutazione e sanzionatorio per la repressione di abusi

Articolo 42 - Avvio del procedimento, fase istruttoria e irrogazione sanzione.

1. Il dirigente del Settore Gestione del territorio provvede, per il tramite del responsabile del procedimento, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
 - a) le generalità del responsabile del procedimento, l'ufficio di riferimento e le modalità di accesso agli atti;
 - b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - c) l'indicazione dei termini per la presentazione di eventuali memorie e controdeduzioni.
3. Tramite la controdeduzione, l'interessato può chiedere la sanatoria in base all'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del DPR 380/01 presentando specifica domanda ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento corredata del rilievo delle opere eseguite in assenza di adeguato titolo abilitativo, corredata della documentazione necessaria.
4. Il responsabile del procedimento, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare. Ne dà comunicazione al dirigente del Settore preposto.
5. La sanzione è irrogata dal dirigente¹⁴ mediante apposito provvedimento ordinatorio che deve contenere:
 - a) generalità del trasgressore;
 - b) tipo di illecito accertato, desunto dall'eventuale descrizione dell'accertamento;
 - d) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
 - e) indicazione di azioni sostitutive da parte del Comune in caso d'inerzia del trasgressore;
 - f) eventuale indicazione circa la possibilità che il Comune acquisisca a titolo gratuito gli immobili oggetto dell'abuso edilizio in base alla vigente normativa;
 - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
 - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
 - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

¹⁴ Come stabilito dall'art. 51, comma 3 lettera f bis) della legge n.142/90 come sostituito dall'art. 6, comma 2, della legge 127/97, integrato dall'art. 2, comma 12, della legge 191/98.

6. All'atto, ove non riassunto nel contenuto del provvedimento, va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.
7. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato, dalla cui data decorrono i termini per l'adempimento.

Articolo 43: Fase d'esecuzione d'ufficio

1. Il Comune di Paderno Dugnano, in base alla legge ed all'obiettivo di preservare il territorio e di consentire l'edificazione e l'organizzazione dello stesso nel rispetto della pianificazione e dei regolamenti emanati in materia di edilizia, di territorio, d'igiene e di tutela ambientale, promuove la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia ed attua la repressione dei fenomeni d'abuso, intervenendo a spese dei trasgressori in caso di loro inerzia.
2. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalla legge e sopra richiamate.
3. Il responsabile del procedimento verifica se sono presenti le condizioni per l'acquisizione gratuita al Comune degli immobili abusivi non demoliti e provvede conseguentemente alla predisposizione degli atti necessari.
4. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, riservandosi di richiedere il risarcimento del danno ambientale e materiale subito.

Sezione III: responsabilità delle violazioni

Articolo 44: responsabilità

1. Il titolare del permesso di costruire e della denuncia d'inizio attività, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistico-edilizia, alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti, alle prescrizioni contenute nei permessi di costruire, ai fini e per effetti previsti dal DPR 380/01 ed alle norme sopra richiamate. Essi sono pertanto solidalmente tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie ed alle spese per l'esecuzione in danno nel caso di demolizione di opere abusive, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il progettista delle opere, con particolare riferimento alla denuncia d'inizio attività ed alle autocertificazioni ed alle dichiarazioni volte ad asseverare la conformità alle norme, assume la qualifica di esercente di un servizio di pubblica necessità ai sensi del codice penale. E' responsabile della veridicità di quanto asseverato e, in caso di dichiarazione non veritiera, è passibile delle sanzioni previste dalla legge, oltre che alla segnalazione al competente ordine professionale da effettuarsi a cura del responsabile del procedimento e/o del dirigente del Settore gestione del territorio.
3. Il direttore dei lavori che accerti la violazione alle prescrizioni del permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività è tenuto a contestarla agli altri soggetti responsabili, invitandoli a sospendere

i lavori irregolari ed a ripristinare le opere in conformità al progetto approvato. Contestualmente egli deve fornire al referente dello Sportello Unico dell'edilizia del Comune una motivata segnalazione delle violazioni accertate, verificando se le difformità equivalgono a variazione essenziale del progetto e, in tal caso, rinunciare all'incarico. Mancando tali segnalazioni, in presenza di violazioni o difformità rispetto ai permessi per costruire rilasciati o acquisiti tramite d.i.a. il direttore lavori è solidalmente responsabile delle violazioni attuate e passibile delle sanzioni previste dall'art. 29 del DPR 380/01.

TITOLO II – LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I - Composizione e nomina

Sezione I – Composizione, nomina e durata

Articolo 45: *Composizione*

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo. Essa è composta dal Presidente, componente di diritto (Sindaco o Assessore delegato) e da 6 componenti, così individuati:
 - a) ai sensi dell'art.5 della L.R. n. 18/97¹⁵, due architetti o ingegneri paesaggisti esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione. Essi sono componenti ordinari e partecipano a tutte le sedute. La Commissione edilizia non può deliberare validamente nell'esercizio delle funzioni subdelegate in materia paesistico-ambientale in assenza di detti membri, ovvero in assenza del loro parere preventivo sottoscritto in base alle previsioni della L.R. 18/87;
 - b) due soggetti dotati di professionalità tecnica (architetti, ingegneri in materia edile, impiantistica, ambientale o paesaggistica, geometri, periti edili, impiantisti o agrari, o altre professionalità equipollenti) risultante da curriculum, di cui uno esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 scelto in base ad un curriculum che comprovi l'esperienza nella materia sopra trattata;
 - c) ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961 n. 469, dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
 - d) dal responsabile del Servizio d'Igiene Ambientale dell'ASL o suo delegato.
2. La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.
3. Alla Commissione, su invito del Presidente, possono intervenire i tecnici preposti alla relazione dei progetti specifici di loro competenza, siano dipendenti comunali o professionisti esterni.

Articolo 46: *Nomina e designazione*

1. La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifici una causa di decadenza di cui agli artt. 48 e 49 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

¹⁵ Cfr. DGR n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul BURL, 3° supplemento straordinario al n. 42 del 17 ottobre 1997, sezione I, Capitolo III, § 3.3.

3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere analogo profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.
4. Durante la sua prima seduta la Commissione nomina al proprio interno il vicepresidente.
5. Fino alla nomina della nuova Commissione Edilizia prevista a seguito dell'entrata in vigore del presente regolamento resta valida la Commissione Edilizia precedentemente nominata, in base alle previsioni del successivo articolo 47.

Articolo 47: durata e scadenza

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. I componenti non possono essere nominati più di due volte consecutive.
3. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione, che dev'essere nominata entro 120 giorni dall'insediamento della Giunta Comunale.

Sezione II - Casi di incompatibilità e di decadenza

Articolo 48: Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:
 - con la carica di consigliere comunale o circoscrizionale, ovvero di componente della Giunta comunale, salvo quanto disposto da precedente art. 45, 1 comma;
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti, inerente le materie oggetto di esame da parte della Commissione stessa.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

Articolo 49: Conflitto d'interessi – decadenza.

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia. Nel caso di astensione di uno o più componenti interessati, la votazione della Commissione è legale anche se non è costituito il numero minimo dei presenti sopra previsto.

3. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 48 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
4. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di due riunioni consecutive della Commissione edilizia. Per "ingiustificato" s'intende che non è stato preventivamente avvisata la segreteria della Commissione dell'assenza, ove programmata.
5. Il Presidente è competente a contestare l'assenza: il componente contestato ha 10 gg. per controdedurre; entro i successivi 20 gg. la Giunta Comunale si pronuncia ed assume gli atti conseguenti.

CAPO II -Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 50: *Attribuzioni della Commissione*

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia, ambientale e dell'ornato.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonchè laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati nel successivo art. 51.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

Articolo 51: *Pareri obbligatori e facoltativi – esclusione dal parere.*

1. Il parere della Commissione edilizia è richiesto per:
 - a) rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo punto 2;
 - b) rilascio della sanatoria di cui all'accertamento di conformità in base all'art. 36 del DPR 380/01;
 - c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;
 - d) parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;

- e) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 18/97;
 - f) progetti preliminari per la valutazione dei tipi edilizi di cui all'art. 98 del presente regolamento;
 - g) progetti comportanti specifiche valutazioni d'ornato e di composizione.
2. Il parere della Commissione edilizia può essere richiesto nei seguenti casi:
- a) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
 - b) interventi di arredo urbano;
 - c) interventi sul verde pubblico.
3. E' esclusa la necessità di acquisire il parere della Commissione edilizia nei seguenti procedimenti:
- a) dichiarazione di inizio attività;
 - b) interventi assoggettati a permesso di costruire, nelle seguenti ipotesi:
 - 1. ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
 - 2. realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi delle leggi nn. 1089/39 e 1497/39;
 - 3. proroga del permesso di costruire;
 - 4. voltura del permesso di costruire;
 - 5. diniego al permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - 6. carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego al rilascio del permesso per incompletezza del fascicolo;
 - 7. progetti privi di problematiche d'ordine estetico-morfologico che, esaminati dall'ufficio comunale competente, siano risultati del tutto conformi alle norme particolari previste dallo strumento urbanistico generale per l'elaborazione e redazione nello specifico dei singoli progetti;
 - 8. varianti in corso d'opera che non incidono significativamente sui parametri morfologici e dimensionali del progetto originario.
4. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi del presente Regolamento.
5. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi

Articolo 52: Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

- 1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati al precedente art. 51 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.

2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
 - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale;
 - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere motivato.

Articolo 53: Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.

1. La Commissione edilizia, con la presenza di almeno dei due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 5 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18, ovvero in presenza del loro parere sottoscritto, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale¹⁶ nonché agli altri atti di natura paesistica.

CAPO III –Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 54: Convocazione

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax o posta elettronica.

¹⁶ Vedi, attualmente, la D.G.R n. 6/30194 del 25 luglio 1997 ad oggetto "Deleghe della Regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n. 18" pubblicata sul BURL, 3° supplemento straordinario al n. 42 del 17 ottobre 1997. Si vedano, in particolare la sezione I relativa ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative e la sezione II riguardante i criteri per la valutazione paesistica dei progetti.

3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 151 e dall'art. 164 del D.Lgs. 490/99, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

Articolo 55: Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 2 giorni prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 56: Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonchè la metà dei componenti la Commissione stessa.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
3. Il Comandante dei Vigili del Fuoco ed il responsabile del servizio igiene ambientale dell'ASL, o i loro delegati, non concorrono alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
4. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. In caso di astensione per conflitto d'interesse si rinvia alle previsioni dell'art. 55. La seduta è valida anche qualora uno dei componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici debba astenersi nel corso della seduta.
6. Alle sedute possono partecipare i dipendenti comunali che hanno compito d'istruttoria delle pratiche esaminate, al fine di fornire una migliore illustrazione delle stesse: essi hanno ruolo di relatori del progetto e non possono partecipare alla formazione ed alla votazione del parere.

Articolo 57: Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

1. La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.

2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.
3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.
4. Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

Articolo 58: *Pubblicità delle sedute*

Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno ed in accoglimento di eventuale richiesta del committente e/o del suo progettista, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Articolo 59: *Verbalizzazione*

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un dipendente comunale (es. responsabile o addetto alla struttura competente) ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un dipendente comunale questi non ha diritto di voto.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
3. Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 63.

Articolo 60: *Sopralluogo*

1. E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 61: *Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali*

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.

Titolo III

DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I - Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 62: *Disciplina del verde su aree pubbliche*

1. Il Comune di Paderno Dugnano è dotato di regolamento del verde¹⁷, a cui è necessario fare rinvio.
2. 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.
3. 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:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
4. 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.
5. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
6. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
7. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
8. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno. Altresì, sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

¹⁷ *Richiamato nelle premesse.*

Articolo 63: *Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.*

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. Sono promosse e salvaguardate le opere equiparate a "distintivi urbani", quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano. Per l'esecuzione di queste opere è prevista la semplice comunicazione al Comune, corredata di un bozzetto atto a delineare l'intervento proposto, con inizio delle opere decorsi 10 gg. dalla presentazione della stessa all'Ufficio protocollo del Comune.
5. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Articolo 64: *Insegne e mezzi pubblicitari*

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati dall'apposito regolamento¹⁸ contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione¹⁹.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Articolo 65: *Chioschi, cabine telefoniche, edicole*

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio

¹⁸ Il regolamento è richiamato nelle premesse del presente.

¹⁹Cfr. Legge 30 aprile 1992, n.285, recante "Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni ed integrazioni"; D.P.R. 16.12.92, n.495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada", con le modifiche di cui al D.P.R. 26.04.1993, n.147, e D.P.R. 16.09.1996, n.610.

devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, oltre l'art. 13 del Regolamento Viario comunale.

2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso dell'Amministrazione Comunale.
3. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione stessa e con riferimento agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

Articolo 66: *Passaggi pedonali*

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali protetti da equiparare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni, del D.M. 236/89 e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche. In caso di impossibilità d'esecuzione nel rispetto delle prescrizioni normative si deve comunque eseguire il manufatto più adeguato alla soluzione d'accesso per i disabili.
2. La protezione e la separazione dei suddetti percorsi pedonali o marciapiedi potrà avvenire tramite la posa di archetti, volta anche ad evitare la sosta incontrollata di veicoli.
3. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati nell'orario notturno, ed evidenziati in ogni caso.
4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi ed edifici pubblici e di uso pubblico tramite attraversamenti della sede stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Articolo 67: *Percorsi ciclabili*

1. L'Amministrazione Comunale di Paderno Dugnano incentiva la realizzazione di percorsi ciclabili al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare (art.3, L.R..65/89, e L.19 ottobre 1998, n.366).Si fa rinvio alle previsioni del vigente Piano Generale del Traffico Urbano.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere di norma la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere di norma la larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 68: *Spazi porticati*

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso prevalente, rispettandone soprattutto le caratteristiche preesistenti negli

interventi del centro storico. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati. In presenza di marciapiedi si fa rinvio alle previsioni del Piano del traffico.

2. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare l'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
3. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Articolo 69: Occupazione degli spazi pubblici

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

Art. 70: Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999²⁰, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo di nuova formazione dovranno essere :
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;

- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
 5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
 6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
 7. Per una migliore economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 71: Reti di servizi pubblici

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

Articolo 72: Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi su suolo pubblico o di uso pubblico, fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo in quanto pertinenza di unità immobiliari principali.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel Codice della Strada e nel P.R.G.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 73: Intercapedini e griglie di aerazione.

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e

²⁰ Direttiva avente ad oggetto: "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 dell'11 marzo 1999.

protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione II - Spazi privati

Articolo 74: Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m.5,00. Nei nuovi insediamenti produttivi la misura minima dev'essere pari a mt 6,50 e in ogni caso dev'essere verificata la sua capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.
4. La ristrutturazione, riconversione o sostanziale riorganizzazione di un immobile produttivo, compresi i casi di subentro di attività lavorative, nei casi in cui l'utilizzo dell'immobile comporti un maggiore impatto ai fini del traffico dei mezzi pesanti, determinano la necessità di adeguare le aperture dei passi carrai esistenti alle previsioni del presente regolamento. Sono ammesse deroghe per i casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, oltre a quelle dovute per il rispetto di canoni compositivi di facciata presenti in immobili collocati nel centro storico.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50, fatte salve deroghe ammesse dal Codice della Strada.
6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. Gli ingressi carrai esistenti sono oggetto di adeguamento nel caso in cui l'immobile a cui danno accesso sia oggetto d'interventi di ristrutturazione, ampliamenti, sostituzione previa demolizione, nei casi in cui tali accessi siano posti in situazione d'impatto per la sicurezza del traffico veicolare. L'adeguamento

deve rispettare le previsioni della presente norma, fatti salvi i casi di deroga sopra indicati.

9. I cancelli o porte di accesso, se danno direttamente su pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di immissione/emissione dei veicoli su essa di cui al comma 4), devono essere automatizzati.
10. In caso di comprovata necessità, nel rispetto delle previsioni del vigente Regolamento collegato al Piano Generale del Traffico, possono essere previste misure diverse da quelle del presente articolo.

Articolo 75: Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse;
 - b) alla manutenzione e pulizia volte a garantire la piena efficienza del sedime e del manto stradale;;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Articolo 76: Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura²¹ e dall'Ente Gestore del servizio, che è il Consorzio idrico per la Tutela delle Acque del Nord Milano (CITANM).
2. Per gli immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti²².

²¹ *Richiamato nelle premesse del presente regolamento.*

²² *Cfr. L.R. n.62/1985, e successive integrazioni e modificazioni; D.P.R. 236/1988.*

Articolo 77: Allacciamento alle reti impiantistiche – Antenne e parabole

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi. Altresì dev'essere di norma garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
2. L'installazione di antenne paraboliche, e delle antenne in generale per emissioni di radiofrequenza e radiodiffusione, deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;
 - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve rispettare criteri di sicurezza, di decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
 - d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - f) le antenne ed i relativi apparati devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
 - h) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
3. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, la concessione edilizia viene rilasciata a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 78: Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici, nel rispetto delle previsioni del PRG, possono essere realizzate:
 - a) ove ammesso, parzialmente con muro pieno;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;

- c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. Per quanto possibile esse devono allinearsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva.
 6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
 6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
 7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed adeguatamente inserite nel contesto della struttura.
 8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
 9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
 10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Articolo 79: Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. Le suddette aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia.
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
6. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

Articolo 80: Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale esclusa quella relativa ai giardini ed alle parti che non danno accesso agli ingressi delle unità immobiliari, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione come previsto dal vigente Regolamento comunale dell'illuminazione.
4. I proprietari di aree le cui sistemazioni esterne prevedono piantumazioni lungo i confini con il suolo pubblico o di uso pubblico pavimentato e destinato al transito sono obbligati alla rimozione del fogliame

caduto su esso. Il Comune, in caso di inadempienza, ordina alla proprietà di provvedere ovvero provvede, in caso d'inerzia del privato, a spese dello stesso.

5. Nell'ambito della sistemazione esterna di fabbricati o parti di essi possono essere ricomprese opere volte a realizzare i cosiddetti "distintivi urbani", quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano. Per l'esecuzione di queste opere è prevista la semplice comunicazione al Comune, corredata di un bozzetto atto a delineare l'intervento proposto, con inizio delle opere decorsi 10 gg. dalla presentazione della stessa all'Ufficio protocollo del Comune.
6. Il Comune si riserva di concordare, entro i suddetti termini, eventuali varianti utili a coordinare e qualificare meglio l'intervento nel contesto pubblico.
7. Nella nozione di "ambiti esterni ai fabbricati" il Comune ricomprende anche le facciate degli stessi, per la cui riqualificazione ed armonizzazione promuove ulteriori disposizioni regolamentari per incentivare la manutenzione ed il recupero delle stesse in quanto costituenti elementi di pubblico interesse.

Articolo 81: *disciplina del verde su aree private.*

1. Il Comune di Paderno Dugnano riconosce le essenze arboree quali esseri viventi necessari per l'ecosistema e come tali le cautele, pertanto le aree private adibite a verde organizzato (giardini, orti, attività agricole, florovivaistiche; attrezzature sportive, ecc) oppure incolto devono rispettare le previsioni che seguono.
2. Le suddette aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
3. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
4. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
5. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
6. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
7. Il progetto per gli interventi di taglio o di spostamento di specie arboree di alto fusto dev'essere in ogni caso corredata da relazione a firma di professionista o impresa esecutrice abilitati, cioè con specifica competenza in materia, circa le motivazioni dell'intervento, nonché le relative modalità esecutive; per gli interventi di spostamento di specie arboree, in particolare, devono essere adottate tecniche ed accorgimenti idonei per assicurare la buona riuscita del medesimo. Sono considerate motivazioni

adeguate, ad esempio: i danni provocati alle strutture dei fabbricati dall'apparato radicale o aereo; l'esistenza di patologie in corso che non consentano, anche mediante opportuni interventi e cure, il recupero vegetativo dell'esemplare arboreo; la necessità di attuare un intervento edilizio ammesso dal vigente PRG e dal presente regolamento che sarebbe altrimenti impossibilitato dalla presenza delle essenze arboree esistenti.

8. E' vietato utilizzare alberi vivi quali supporto permanente di strutture non comparibili con il loro portamento ed i loro apparati; è vietato affiggere direttamente su essi cartelli e similari tramite chiodi o strumenti invasivi equivalenti; è vietato scorticarli e danneggiarli; è vietato pavimentare con prodotti non adeguatamente permeabili il contorno dei tronchi, onde consentire un'adeguata aerazione ed irrigazione naturale dell'apparato radicale, pertanto alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia dev'essere assicurata la permeabilità del terreno.
9. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
10. Nella posa delle essenze arboree, la distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
11. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
12. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati e pubblici, oppure alle edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile.
13. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.
14. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
15. L'inottemperanza alle suddette prescrizioni comporta l'emissione di ordinanza comunale per attuare gli adeguamenti necessari, e in difetto l'intervento sostitutivo del Comune in danno al trasgressore. Le violazioni saranno assoggettate alla sanzione prevista dal Regolamento Comunale.

Sezione III – Toponomastica e numerazione civica

Articolo 82: *Toponomastica e segnaletica*

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti o di manufatti privati non prospicienti strade o altri spazi pubblici per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi n.1497/1939 e n.431/1985.

2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Dall'entrata in vigore del presente regolamento è fatto obbligo, sui fronti dei condomini o sui loro ingressi, di apporre una targa indicante il nominativo ed il recapito dell'amministratore dello stabile, e dev'essere adeguata ogni volta che lo stesso cambia.
4. Le targhe degli studi professionali e di servizio equivalenti sono disciplinate, oltre che dalle specifiche norme, dal Regolamento della pubblicità e delle pubbliche affissioni.
5. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Articolo 83: Attribuzione della numerazione civica

1. I riferimenti normativi di riferimento discendono dalle seguenti disposizioni.
 - Legge n.1228 del 24 Dicembre 1954
 - DPR n.223 del 30 Maggio 1989
 - ISTAT Anagrafe della popolazione – Metodi e Norme – serie B n.29.
2. Il Comune provvede:
 - All'indicazione della onomastica stradale pubblica;
 - All'indicazione della numerazione civica esterna;
 - alla verifica dell'attuazione della numerazione civica interna.
3. Il Servizio Edilizia Privata è l'Ufficio competente per la gestione della numerazione civica.
4. Il Servizio Edilizia Privata provvede:
 - al recepimento ed all'istruttoria delle pratiche inerenti la numerazione civica da attribuire ai nuovi edifici ed alle unità derivanti dalla ristrutturazione di essi,
 - all'attribuzione della numerazione civica da porre all'esterno degli stessi;
 - alla verifica della numerazione civica interna indicata dai proprietari delle nuove unità immobiliari, da indicare sulla planimetria dei nuovi edifici;
 - alla revisione della numerazione civica, ove necessario.
5. Al fine di agevolare la lettura delle disposizioni che seguono si forniscono le seguenti definizioni:
 - **Accesso diretto:** qualsiasi accesso dall'area di circolazione a un fabbricato della proprietà privata;
 - **Accesso indiretto:** qualsiasi accesso dalla proprietà privata alla proprietà privata (cortili, corti, ecc.);
 - **Aree di circolazione:** ogni spazio (piazza, piazzale, via, viale, vicolo, largo, calle e simili) del suolo pubblico o aperto al pubblico destinato alla viabilità. Si evidenzia che ogni area di circolazione deve disporre di una propria delimitazione e denominazione. Possono essere escluse dalla denominazione le aree di circolazione private chiuse al pubblico;
 - **Fabbricato:** si intende una costruzione realizzata e progettata in modo unitario con struttura indipendente, contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati ad abitazione e/o alla produzione di beni e servizi con le eventuali relative pertinenze. Essa dev'essere delimitata da pareti continue esterne e da coperture, dotata almeno di un accesso verso l'esterno, iscritta al catasto edilizio urbano;

- **Numero civico:** numero apposto su targa soggetta a norma che identifica una porta o un accesso diretto o indiretto dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere destinati alla civile abitazione o all'esercizio di attività (sociale, ricreativa, commerciale, industriale);
- **Scala:** porzione di fabbricato, interno o esterno all'edificio, composto da un sistema di rampe o gradini intervallati da pianerottoli (escluse scale antincendio e sicurezza) che permette il collegamento verticale dei diversi piani di un edificio e l'accesso alle unità immobiliari;
- **Unità immobiliare:** porzione di fabbricato di proprietà privata singola o collettiva adibita ad uso civile;
- **Numero interno:** qualsiasi accesso indiretto dalla proprietà privata singola o collettiva, ad una unità immobiliare.
- **Pertinenze:**
 - Box/Deposito:** costruzione inserita o separata dal fabbricato non destinata ad unità abitativa o allo svolgimento di attività;
 - Cantine/Solaio:** costruzione inserita nel fabbricato destinata al deposito di oggetti.

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

- Unità residenziali abitative
- Pubblici Esercizi (negozi, supermercati, ecc.)
- Pubblici Servizi (pompa di benzina, centro sportivo, scuola, ospedale, posta, banca, ecc.)
- Attività produttive: industriali, commerciali, artigianali
- Fabbricato del custode di complessi industriali o civili
- Ingresso principale di parchi e giardini di proprietà comunale
- Vetrine con accesso pedonale (se non già esistente, il numero civico va affisso solo nella vetrina di ingresso principale)
- Aree abitate adibite a sosta permanente di automezzi (campi nomadi)
- Passaggi verso corti
- Passo carraio distinto dal passaggio pedonale di servizio a più unità immobiliari ("carraio funzionale")
- Ingresso a monumenti pubblici che immettano in uffici o abitazioni dei conservatori o della custodia
- Ingresso ad abitazioni annesse ad edifici di culto
- Edificio costituito di soli box che accedono direttamente all'area di circolazione
- Edificio adibito ad abitazione principale di cascine

7. Dev'essere attribuita numerazione civica, senza obbligo di affissione della targa regante il numero assegnato, i seguenti:

- Edifici diruti o non ultimati
- Fabbricati rurali isolati non adibiti ad abitazione

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

- Ingressi a monumenti pubblici che non immettano in uffici o abitazioni dei conservatori o della custodia
- Porte di ingressi a fienili, legnaie, stalle e assimilati interni a corti
- Passi carrai coincidenti con il passaggio pedonale o di servizio per la singola unità immobiliare
- Uscite di sicurezza di esercizi pubblici o privati
- Porte di accesso a chiese, capitelli, campanili o assimilati (edifici di culto religioso cattolico)

- Santuari
 - Cimiteri
9. Su tutto il territorio comunale, il numero civico è assegnato in modo pianificato o a seguito di una richiesta del cittadino, dal Servizio Edilizia Privata.
10. Il numero civico, materializzato da un supporto fisico (dicasi placchetta), è soggetto a normativa e standardizzazione comunale.
11. In base all'art. 42 del Regolamento Anagrafico Nazionale (DPR n.223 del 30 Maggio 1989), il Comune ha l'obbligo di apporre all'interno dei fabbricati una specifica numerazione, complementare a quella esterna, che identifichi in modo univoco l'ubicazione della singola unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale.
12. La numerazione civica interna è indispensabile, oltre che per il doveroso adempimento di legge:
- per tutelare la sicurezza collettiva, in particolare per conoscere l'esatta ubicazione dell'unità immobiliare per le esigenze delle Forze dell'Ordine e dei mezzi di soccorso;
 - per la correlazione al catasto degli immobili;
 - per la redazione del sistema informativo territoriale che rappresenti l'insieme dei fabbricati presenti nel territorio.
13. Ogni fabbricato deve disporre del numero civico esterno e del numero civico interno, affisso sulla singola unità immobiliare.
14. Ai fini della numerazione civica interna devono essere numerati:
- Unità immobiliari residenziali
 - In ambito urbano, porte di fienili, legnaie, stalle o simili interni alle corti
 - in ambito extraurbano/rurale, l'edificio adibito a fienile, legnaia, stalla o similari
 - box e depositi (in muratura e prefabbricati)
 - accesso principale di singole unità produttive all'interno di fabbricati industriali
 - sedi di attività sociali, ricreative, commerciali all'interno di aree pubbliche comunali (parchi, giardini)
15. Ogni edificio ha una numerazione degli interni autonoma e indipendente; i box sono indicati con una numerazione progressiva preceduta dalla lettera "B".
16. Dalla numerazione civica interna sono esclusi:
- i fabbricati esclusi dalla numerazione civica esterna
 - le cantine
 - i fabbricati costituiti da una singola unità immobiliare (identificati con il numero civico esterno)
17. La richiesta di assegnazione di un nuovo numero civico (esterno, interno) va effettuata dal titolare della concessione edilizia per nuovi edifici, o per la ristrutturazione degli stessi, al momento della presentazione della pratica stessa.
18. Per gli immobili esistenti sprovvisti di adeguata numerazione la richiesta dev'essere effettuata dal singolo cittadino direttamente interessato (per titolarità della concessione edilizia, stato di proprietà, amministratore dello stabile o inquilino).
19. Per l'attribuzione del **numero civico esterno** è necessario presentare la seguente documentazione, se non presente nella domanda di concessione:

- estremi della concessione edilizia
- planimetria in scala 1:500 per il territorio urbano o 1:1000 per l'extraurbano con indicazione dei numeri civici esistenti sui fabbricati limitrofi;
- planimetria in scala 1:500 con la sistemazione dell'area e indicazione degli accessi pedonali e carrabili;
- piante in scala 1:100 del piano terra dei fabbricati con evidenziate tutte le porte di accesso e la destinazione d'uso dei locali interni.

20. Per le nuove costruzioni l'assegnazione della numerazione civica interna avverrà contestualmente alla assegnazione della numerazione civica esterna.

21. Per l'attribuzione del **numero civico interno** in fabbricati esistenti occorre presentare la documentazione sopra richiamata.

Articolo 84: Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il **numero civico esterno** deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. La placchetta deve essere posta:
 - in posizione facilmente visibile dalla pubblica via;
 - nel limite pratico di passaggio tra area di circolazione e proprietà privata;
 - a destra (con spalle all'area di circolazione) e in prossimità del montante della porta di ingresso nel caso di un edificio che si affacci sull'area di circolazione;
 - a destra di un arco di ingresso a corti;
 - sul pilastro destro del cancello pedonale o carraio;
 - ad una altezza di circa 2 m rispetto al piano del terreno compatibilmente con le strutture su cui viene collocata; in ogni caso deve essere privilegiata la posizione facilmente visibile.
4. Inoltre, ai fini di un'adeguata conservazione nel tempo:
 - la placchetta dovrà essere fissata all'edificio, pilastro, frontale ecc.. usando materiali che ne garantiscono la permanenza nel tempo;
 - la manutenzione della placchetta è a carico del cittadino che ne ha fatto richiesta o delle persone fisiche o giuridiche che afferiscono al numero civico;
 - le placchette riportanti una numerazione errata od illeggibili devono essere sostituite;
 - non devono essere sostituite le placchette già esistenti e non conformi purché rispettino in dimensioni e leggibilità il formato indicato dal Comune.
5. Il Comune invia specifica comunicazione per confermare il permanere di situazioni difformi che possono essere tollerate.
6. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
7. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

8. La numerazione degli interni deve essere applicata a tutti gli accessi indiretti alle unità immobiliari inclusi fienili, stalle, ecc., a cura e spese del proprietario dell'unità immobiliare.
9. E' cura ed obbligo del proprietario dell'unità immobiliare il mantenimento della targhetta con la numerazione civica interna, che dev'essere rimessa anche a seguito di lavori di ristrutturazione o rifacimento dell'immobile.
10. Il numero civico, materializzato da un supporto fisico, deve avere le seguenti componenti:
- un supporto in materiale plastico o metallico di dimensione 100x100x2mm;
 - identificazione con uno o più numeri arabi (altezza 7cm) di colore nero.
11. **Il numero civico interno** deve essere posto:
- in posizione visibile:
 - a) all'interno di un edificio, a destra (guardando la porta) in corrispondenza dell'incrocio tra montante e travetto della porta di ingresso all'unità immobiliare;
 - b) all'esterno di un edificio, a destra e in posizione visibile e sul materiale dell'edificio che ne garantisca la permanenza nel tempo;
 - la targhetta andrà affissa ad una altezza di circa 2 m rispetto al piano del terreno compatibilmente con le strutture su cui viene collocata;
 - la targhetta dovrà essere fissata alla porta, al muro dell'edificio o quant'altro, usando materiali che ne garantiscano la permanenza nel tempo.
- Deve avere le seguenti caratteristiche e dimensioni:
- un supporto in materiale plastico o metallico di dimensione 40x20x2mm;
 - identificazione con uno o più numeri arabi (altezza 16mm) di colore nero.

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 85: *Decoro delle costruzioni*

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 86: *Allineamenti ed arretramenti.*

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti e coordinamento tra le varie costruzioni.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni delle NTA del PRG previste a salvaguardia del tessuto edilizio storico.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.
5. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento, dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi, nonché dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
6. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
7. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
8. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 87: Prospetti su spazi pubblici

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza di utenti e di terzi.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore alle minime previste dal vigente regolamento Locale d'Igiene.
8. Tutte le nuove aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative

sulla sicurezza.

9. Le finestre dei piani terreni e rialzati non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
10. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
11. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
12. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Articolo 88: Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito, tranne nei casi in cui lungo i suddetti fronti sia disciplinato il divieto di sosta degli automezzi, o che tali sosta o transito degli automezzi siano impossibilitati dalle caratteristiche fisiche dei luoghi.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
5. Balconi e pensiline di nuova realizzazione o in sostituzione degli esistenti non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20, e devono comunque distare dal filo esterno del marciapiede mt 0,50, ove non siano posti ad un'altezza superiore a mt 5,10 dalla quota del marciapiede o del piano stradale.

Articolo 89: Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie

contigui o vicini.

5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Articolo 90: *Salubrità' dei terreni edificabili*

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
2. Qualora un progetto edilizio approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato realizzare detto rilevato tramite uso di terra o di altro materiale inquinato.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
4. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
5. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 50 cm. In base al R.L.d'I.)
6. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
7. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
8. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.
9. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
10. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto

del piano di calpestio più basso. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima del 2%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

11. Nelle aree in cui si è dismessa un'attività produttiva, prima di riutilizzare il terreno a scopo edificatorio è necessario effettuare le indagini prescritte dal vigente regolamento locale d'igiene e dalle vigenti disposizioni normative affinché si escludano condizioni di inquinamento dell'area o situazioni tali da rendere pregiudizievole l'utilizzo dell'area.
12. Le aree oggetto di inquinamento del suolo e del sottosuolo devono essere bonificate a cura e spese della proprietà o dal soggetto utilizzatore; sono fatte salve le rivalse ammesse dalla legge.

Articolo 91: *Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura*

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n.1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della legge 51/75, **ed in quelle individuate dalle previsioni del PRG quali ambiti oggetto di salvaguardia**, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

Articolo 92: *tipi edilizi.*

1. Nella costruzione degli edifici e dei loro ampliamenti, compresa la sopraelevazione, nonché nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati e degli ambiti urbani, è necessario che i progetti prendano in considerazione le tipologie edilizie prevalenti nella zona che sono attinenti alle caratteristiche del fabbricato previsto.
2. In particolare, i nuovi progetti devono documentare le modalità previste per garantire l'idoneo ed armonioso inserimento dei nuovi corpi nel contesto.

3. In particolare, dove le tipologie edilizie hanno valenza "storica" o conformazioni tradizionali che rappresentano qualitativamente il contesto urbano, non è ammissibile l'inserimento di tipologie non rispettose dei canoni e dei requisiti prevalenti e rappresentativi.
4. Per tali progetti, seppure la loro realizzazione sia assentibile anche tramite denuncia d'inizio attività, è necessario presentare preventivamente uno schema preliminare volto a documentare le previsioni degli allineamenti, dei prospetti, delle sagome di copertura, dei ritmi di facciata, corredato da idonea documentazione fotografica ed abaco dei colori previsti. Detti schemi sono sottoposti alla Commissione Edilizia ai fini di una valutazione dell'ornato.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 93: *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisoriale, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 94: *Qualità dell'aria in spazi confinati*

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni derivanti dai materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
5. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
6. Negli edifici di nuova edificazione, nelle valutazioni distributive degli spazi interni si evidenzia che il riscontro d'aria ottenuto tramite fronti opposti è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci ai fini dell'aerazione dei locali.
7. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
8. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
9. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
10. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita preferibilmente mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/10 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

11. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
- locali destinati ad uffici;
 - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, sportive;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
12. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Articolo 95: *Illuminazione naturale ed artificiale*

- La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
- Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
- Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
- Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
- In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste. Le aperture previste dalle nuove edificazioni dovranno essere munite di sistemi di schermatura o modalità costruttive atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
- La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a quanto previsto dal vigente regolamento locale d'igiene. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
- Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
- Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
- In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.

10. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Articolo 96: Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. Si evidenzia che in base alle previsioni della L. 10/91 e del suo regolamento, il progetto degli isolamenti, degli impianti termici e di climatizzazione deve concorrere all'ottenimento di una temperatura degli spazi interni abitabili che non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C²³.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto in quanto ciò comporta antigienicità dell'ambiente.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.²⁴ Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
6. Nei progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione dev'essere perseguita la ricerca del maggiore isolamento dell'involucro esterno, a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici e per la climatizzazione, nonché per il contenimento del consumo energetico e delle emissioni atmosferiche.

Articolo 97: Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento

²³ La legge 9 gennaio 1991, n.10 ed il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 36.08.93, n.412, regolamentano i consumi di energia negli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'art.31 della citata legge, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

²⁴ Cfr. art.3.4.9 del Regolamento Locale di Igiene Tipo

acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db²⁵.

4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

Sezione II - Requisiti spaziali e funzionali

Articolo 98: Caratteristiche dimensionali e funzionali delle unità immobiliari e degli ambienti.

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente²⁶.
2. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono²⁷:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
4. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
5. L'altezza netta media dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70, che può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per gli spazi di servizio di cui al punto c) del precedente comma 2. Sono fatte salve le previsioni di cui alla L.R. 15/96 e successive modifiche.
6. Nel caso di soffitto non orizzontale, per i locali aventi requisiti di abitabilità l'altezza minima abitabile viene computata a partire da m. 1,50.
7. Per le dimensioni dei vari ambienti si rinvia alle vigenti disposizioni ministeriali emanate in materia.
8. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
9. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 25.

²⁵ Cfr. art. 3.4.58. del Regolamento Locale di Igiene Tipo

²⁶ Cfr. art.3.4.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

²⁷ Cfr. art. 3.4.3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

10. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
11. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
12. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata o lavabile per un'altezza di almeno m.1,80. Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.
13. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.
14. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.
15. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

Articolo 99: Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili interni allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 100: Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono equiparati ai locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Fatte salve le previsioni delle NTA, i locali dei sottotetti, se privi dei requisiti di abitabilità ed equiparati ad

accessori di unità immobiliare principale, per essere esclusi dall'obbligo di verifica planivolumetrica devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40; se sono locali di servizio, l'altezza media non deve superare mt. 2,10. In entrambi i casi non devono essere vani suddivisibili per consentire che il frazionamento di essi comporti la formazione di locali aventi altezze medie maggiori; inoltre, il rapporto aeroilluminante di ogni singolo vano non dev'essere superiore al valore di 1/30. Ai fini del contributo concessorio tali locali sono soggetti al pagamento dovuto per le superfici non residenziali.

3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti si rinvia ai contenuti della L.R. 15 luglio 1996 n.15 e successive modificazioni e integrazioni.
4. Ai fini delle suddette previsioni, non è equiparato a "sottotetto" il vano tecnologico, meglio definito "intercapedine" posta tra l'ultimo solaio e la copertura, che è stato realizzato ai fini di coibentazione e finitura dell'edificio e che risulti privo di ogni minimo requisito di accessibilità da parte delle persone, esclusa l'ispezionabilità minima per assicurare la manutenzione dell'intercapedine stessa.

Articolo 101: Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti di agibilità e di sicurezza previsti dalla vigente normativa in materia, e le funzioni previste siano compatibili con le destinazioni urbanistiche, del Codice della Strada e degli eventuali regolamenti condominiali.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Articolo 102: Boxes ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
2. I manufatti destinati a questi usi devono essere realizzati con materiali e finiture idonei a garantire l'armonico inserimento con il contesto in cui sono collocati, tali da non arrecare degrado allo stesso. Sono vietati l'uso di materiali precari, di risulta, non adeguati a garantire solidità alla struttura.
3. Nel caso di autorimesse interrato, le finiture della copertura devono assicurare che non si verifichino infiltrazioni d'acqua. Le autorimesse interrato e seminterrato devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze non superiori al 20%, con raggi di curvatura e corselli di manovra adeguati.

Articolo 103: spazi per la raccolta dei rifiuti urbani.

1. Ogni unità immobiliare deve ospitare al proprio interno i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, in base alle modalità stabilite dal Comune tramite l'esecuzione del servizio. Per i condomini e le attività lavorative sono previsti appositi contenitori.

2. I contenitori possono essere collocati anche nei cortili di pertinenza delle predette proprietà, con l'obbligo di posizionarli in punti che non provochino disagio ed inconveniente igienico-sanitario per chicchessia. In particolare, i contenitori per la raccolta dei rifiuti umidi dovranno essere collocati nei punti più lontani possibili dalle finestre degli edifici, privilegiando la tutela degli edifici limitrofi alla proprietà. Si evidenzia che i contenitori sono arredi mobili e come tali non soggiacciono alle norme edilizie.
3. Per favorire l'idonea collocazione e la protezione dei contenitori per la raccolta differenziata dagli agenti atmosferici, nei cortili è ammessa la posa di manufatti idonei ad ospitare convenientemente i contenitori: tali manufatti di norma devono avere altezza non superiore a mt 2,10, e comunque, nel caso siano posti lungo le recinzioni, con altezza non superiore alle stesse, e realizzati in modo tale da mascherare la vista dei contenitori dalla strada. Per essi è obbligatorio il rispetto delle distanze previste dal vigente regolamento locale d'igiene. Tali manufatti non devono possedere requisiti di agibilità, devono essere decorosi e dimensionati appositamente per ospitare i contenitori, devono essere realizzati con materiali di comprovata solidità. I manufatti che hanno tali requisiti, avendo specifica finalizzazione ed essendo vincolati all'utilizzo temporaneo suddetto, non devono essere assoggettati alla verifica dei parametri edilizi previsti dalle vigenti normative.
4. La realizzazione di tali manufatti è oggetto di autorizzazione da parte del Comune (in tal caso, in assenza di opere murarie o strutturali, per il progetto non è necessaria la firma di tecnico abilitato); in alternativa può essere presentata una denuncia d'inizio attività asseverata da tecnico abilitato.

Sezione III – Requisiti costruttivi e dei materiali.

Articolo 104: *Requisiti delle costruzioni, in riferimento anche al risparmio dei consumi.*

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.
3. Gli edifici di nuova realizzazione devono consentire la facile ispezionabilità degli impianti a loro servizio per assicurarne la manutenzione nei modi meno invasivi.
4. Per gli impianti che per caratteristica intrinseca sono preposti, per il loro funzionamento, al consumo di combustibili, è promossa l'incentivazione di fonti alternative di consumo (riscaldamento tramite pannelli solari; teleriscaldamento). I nuovi immobili residenziali e quelli che, tramite ristrutturazione, installano impianti condotti con fonti alternative sono assoggettati ad una riduzione del contributo del costo di costruzione previsto dalla L. 10/77, da un minimo del 15% ad un massimo del 50%. Tale agevolazione è applicata anche agli immobili non residenziali e, nel caso delle funzioni produttive, la decurtazione viene applicata sul contributo richiesto per l'indotto derivante dalla produzione dei rifiuti ai sensi della L. 10/77.

Articolo 105: *Requisiti dei materiali.*

1. Per le opere di urbanizzazione, il Comune indica in sede di progettazione le caratteristiche dei materiali da impiegare per la loro costruzione.

2. Nelle nuove costruzioni dev'essere favorito l'utilizzo di materiali naturali e di facile manutenzione.
3. Sia nell'allestimento dei cantieri che nei nuovi fabbricati devono essere adottati materiali facilmente riutilizzabili e recuperabili.

Sezione IV – Disposizioni per l'abolizione delle barriere architettoniche

Articolo 106 – Disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche

1. Tutti gli immobili che contengono funzioni aperte al pubblico sono ritenuti suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità degli spazi nel caso in cui non vengano progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni per eliminare le barriere architettoniche.
2. Per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche sono ammesse le deroghe di cui all'art. 79 del DPR 380/01 e quelle previste dalla normativa regionale in materia.
3. Si richiamano esplicitamente le previsioni di cui al capo III della normativa tecnica allegata al DPR 380/01, evidenziando che i nuovi fabbricati che venissero eseguiti in difformità alle suddette disposizioni sono oggetto di sanzione in base alle previsioni del presente regolamento e del DPR 380/01 in generale.

CAPO IV - Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 107: *Richiesta e consegna dei punti fissi*

1. L'assegnazione dei punti fissi per l'allineamento e la quota di riferimento è necessaria per tutte le attività edilizie per le quali si dia luogo ad una nuova occupazione di suolo, a qualsiasi titolo (nuova edificazione, ampliamenti, realizzazione di accessori o pertinenze, impianti tecnici, recinzioni, ecc...) e nel caso in cui il cantiere sorga a confine di aree pubbliche o di uso pubblico. Pertanto, per tutti questi casi, prima dell'inizio dei lavori, è fatto obbligo al titolare della pratica edilizia (licenza esplicita o comunicazione) richiedere, con apposita domanda inoltrata al Settore Gestione del Territorio, Servizio Edilizia Privata, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e trasmettendolo al Settore Gestione del Territorio. L'inizio delle opere può decorrere dopo 2 giorni dalla comunicazione sopra effettuata.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

Articolo 108: *Inizio dei lavori*

1. A seguito del rilascio di permessi per la costruzione edilizia, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini indicati nella licenza e in ogni caso entro quelli definiti dalla legge vigente. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, anche in assenza di provvedimento esplicito del Comune per la dichiarazione di decadenza della licenza edilizia, la stessa è di fatto decaduta, ed intraprendere le opere successivamente equivale all'esecuzione di opere non regolarmente autorizzate.
2. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori, che deve consistere almeno anche nell'approvvigionamento del materiale necessario per dar corso ai lavori previsti.
3. Prima dell'inizio delle opere, oltre alla richiesta di punti fissi dev'essere presentata istanza di accantieramento per tutte quelle attività il cui cantiere prospetta su pubblica via o coinvolge le adiacenze di immobili pubblici e/o di pubblico interesse.

Articolo 109: Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494²⁸ e successive modifiche e integrazioni, ogni cantiere per l'edificazione di nuovi fabbricati, demolizione di edifici, ristrutturazioni e/o ampliamenti di edifici esistenti - compresi i sopralzi – per una s.l.p. superiore a mq 150 dev'essere preventivamente concordato ed autorizzato dal Comune. In ogni caso, ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni²⁹:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
4. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo può essere ordinata la sospensione dei lavori ai sensi dell'art. 111 del presente regolamento. Altresì il Comune può prescrivere limitazioni delle lavorazioni in alcune fasce orarie per preservare la quiete pubblica.
5. Il titolare del permesso di costruire o della d.i.a., prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni³⁰ con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

²⁸ Nel D.L. 14.08.96, n.494 di attuazione della Direttiva Comunitaria 92/57/CEE sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della direzione dei lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili.

²⁹ A tal proposito si vedano anche i disposti del D.L.626/1994 così come modificato dal D.L. 19 marzo 1996, n.242, e del D.L. 19 settembre 1994, n.426 recante "attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro".

³⁰ Cfr art. 3.3.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

6. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua ed a contenere emissioni acustiche o ambientali fastidiose.
7. 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.
8. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
9. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
10. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
11. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
12. I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
13. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
14. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario. **E' vietato l'interramento di materiali di risulta, nonché l'abbandono di materiali, di terreno proveniente dagli scavi e di rifiuti sui luoghi oggetto di cantiere.** Fatte salve le vigenti disposizioni in materia, la violazione a tale disposto può essere equiparato, in base alla gravità, a reato ambientale.
15. Per le concessioni relative a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 60/77 il concessionario è comunque tenuto a provvedere alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche risultino alterate dall'intervento.
16. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

17. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia³¹.
18. I cantieri devono essere smantellati entro un mese dall'ultimazione delle opere ad essi relativi, lasciando le aree precedentemente occupate dal cantiere stesso decorose, libere da materiale, rifiuti e impedimenti di ogni genere e tali da poter essere praticabili senza pericolo per l'incolumità di terzi.

Articolo 110: Disciplina delle demolizioni.

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 111: Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione devono essere ultimati nei termini previsti dal permesso di costruire. Per gli edifici, essi si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 24 e seguenti del DPR 380/2001. Per le opere non equiparabili a fabbricato, come ad esempio alcune opere di urbanizzazione, al posto della domanda per l'agibilità la comunicazione di fine lavori dev'essere corredata dal certificato di avvenuta e regolare esecuzione dei lavori da parte del

³¹ Circolare 11 luglio 1963, n.211 –Ministero della Pubblica Istruzione –Attività e tutela archeologica.

direttore dei lavori.

2. Nel caso di opere relative alla lottizzazione di aree oppure a piani attuativi, l'ultimazione può essere parziale, per singoli autonomi lotti, in base alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata per la loro attuazione.
3. Nel caso in cui i titolari dei provvedimenti abbiano assunto a proprio carico la diretta esecuzione di opere di urbanizzazione, entro un mese dal termine previsto per l'ultimazione dei lavori devono promuovere presso il Comune la richiesta di nomina del collaudatore delle opere suddette, qualora il Comune non vi avesse già provveduto. In assenza di nomina entro la fine dei lavori, acquisiscono dal direttore dei lavori il **certificato di regolare esecuzione** e lo trasmettono al Comune con la comunicazione di fine lavori. **L'accatastamento delle opere suddette compete all'esecutore delle opere, fatti salvi diversi accordi con il Comune.**
4. Decorsi i termini utili per l'ultimazione delle opere, nel caso non fossero ultimate è necessario chiedere il rinnovo della licenza per le parti non completate, ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/01. Il prosieguo di opere oltre il termine del provvedimento abilitativo alla loro esecuzione equivale ad esecuzione di opere senza permesso edilizio.
5. La comunicazione di ultimazione dei lavori è obbligatoria per ogni tipo d'intervento edilizio, urbanistico ed ambientale, e dev'essere inoltrata all'Ufficio Protocollo del Comune entro e non oltre 15 gg. dall'avvenuta ultimazione delle opere, accompagnata, ove occorresse, dall'istanza di agibilità/abitabilità ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/01. La comunicazione dev'essere sottoscritta dal direttore dei lavori, dall'impresa esecutrice e dal committente delle opere e dev'essere indirizzata sia al Settore Gestione del Territorio che all'Ufficio Tributi del Comune.
6. **La mancata comunicazione è sanzionata ai sensi del vigente regolamento comunale**, richiamato nelle premesse.

Articolo 112 – Sospensione dei lavori

1. Accertata dal Comune l'esecuzione di lavori in presenza di violazione ai contenuti dei progetti assentiti con il permesso di costruire o con la d.i.a., in assenza di progetti assentiti, in violazione alle vigenti norme in materia, in presenza di condizioni di pericolo o in assenza di adeguata sicurezza per l'incolumità di terzi, fatte salve le disposizioni in materia di repressione e sanzione degli abusi edilizi, da parte del personale del Comune che accerti la violazione può essere disposta la sospensione dei lavori.
2. La sospensione può essere intimata con effetto immediato dall'accertatore tramite verbale di diffida, che dev'essere comunicato al referente dello Sportello Unico per l'emissione di apposita ordinanza.
3. L'ordine di sospendere i lavori dev'essere emesso dal Comune ogni volta che si accerti, oltre a quanto sopra indicato:
 - la prosecuzione di lavori in presenza delle dimissioni del direttore dei lavori senza un suo sostituto designato;
 - l'esecuzione di lavori in orari e/o condizioni ambientali tali da provocare disturbo alla quiete pubblica oppure danno ambientale;
 - l'esecuzione di lavori che arrecano rilevante intralcio ad attività di pubblico servizio che non possono essere sospese.
4. I provvedimenti di sospensione devono indicare le motivazioni per cui si intima la sospensione dei lavori,

che può essere totale o parziale ove riferita solo ad alcune attività o parti del cantiere, o anche legata ad un'interruzione limitata ad alcune fasce orarie della giornata.

5. L'ordine di sospensione dev'essere consegnato, oltre che al committente, al direttore dei lavori ed all'impresa, anche ad un rappresentate delle maestranze eventualmente presenti all'interno del cantiere.

titolo IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 113: Modifiche al regolamento edilizio.

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della L.R. 23/97.

Articolo 114: Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.