



**Comune di Casaleone**  
Provincia di Verona

## **Piano degli Interventi – Regolamento edilizio**

settembre 2013



**Comune di Casaleone**  
Provincia di Verona

# Piano degli Interventi – Regolamento Edilizio

settembre 2013

SINDACO  
Andrea Gennari

---

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Alfredo Boniotto

---

Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale  
Ornella Ferrari

---

PROGETTISTI  
Roberto Raimondi



---

Francesco Spanò





Titolo I - Disposizioni generali .....	7
Capo I - Natura e scopi del Regolamento .....	7
Art. 1. - Contenuto, limite e validità del Regolamento .....	7
Art. 2. - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale .....	7
Art. 3. - Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive .....	7
Titolo II - I titoli abilitativi - onerosità e validità .....	9
Capo I – Tipologie dei Titoli Abilitativi .....	9
Art. 4. - Opere soggette a Permesso di costruire.....	9
Art. 5. - Opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A. ) .....	10
Art. 6. - Denuncia inizio attività edilizia in zone vincolate quali "beni paesaggistici ed ambientali" o relativa ad immobili vincolati quali "beni culturali" .....	11
Art. 7. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) .....	11
Art. 8. - Attività edilizia libera .....	12
Art. 9. - Opere eseguite dal Comune e da altre amministrazioni pubbliche.....	14
Art. 10. - Titoli abilitativi edilizi in sanatoria .....	14
Art. 11. - Domande di Permesso di costruire, di giudizio preliminare e di certificato urbanistico .....	15
Art. 12. - Procedure per gli interventi .....	16
Art. 13. - Norme per la presentazione dei progetti .....	16
Art. 14. - Elaborati richiesti per gli interventi .....	16
Capo II – Validità ed efficacia dei titoli abilitativi .....	20
Art. 15. - Il Permesso di Costruire .....	20
Art. 16. - Il Permesso di Costruire a lottizzare .....	20
Art. 17. - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione .....	21
Capo III – Validità, efficacia ed onerosità dei titoli abilitativi .....	21
Art. 18. - Validità ed efficacia del Permesso di costruire ed altri titoli abilitativi.....	21
Art. 19. - Annullamento del Permesso di Costruire .....	21
Art. 20. - Onerosità del Permesso di Costruire .....	22
Art. 21. - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione .....	22
Art. 22. - Evidenza del Permesso e del progetto .....	22
Art. 23. - Controlli comunali dopo il termine per l'inizio dei lavori .....	23
Titolo III - Commissione edilizia ordinaria e commissione locale per il paesaggio .....	24
Capo I – Attribuzioni e composizione della Commissione edilizia comunale ordinaria e della Commissione locale per il paesaggio .....	24
Art. 24. - Attribuzioni della Commissione edilizia comunale.....	24
Art. 25. - Opere non soggette al parere della Commissione edilizia.....	24
Art. 26. - Composizione e durata della Commissione edilizia comunale e Integrata .....	24
Art. 27. - Funzionamento della C.E.C.....	25
Art. 28. - Funzionamento della COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (art. 45 nonies L.R.V. n. 11/2004) .....	25
Art. 29. - Composizione, modalità di funzionamento e durata in carica della Commissione locale per il paesaggio .....	26
Art. 30. - Norma transitoria relativa.....	27
Titolo IV - Esecuzione e controllo delle opere .....	28
Capo I – Esecuzione delle opere .....	28
Art. 31. - Punti di perimetro e di livello.....	28
Art. 32. - Inizio e termine dei lavori.....	28
Art. 33. - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico .....	29
Capo II – Controllo delle opere .....	29
Art. 34. - Vigilanza sulle costruzioni.....	29
Art. 35. - Riscossione delle somme .....	30
Titolo V - Uso dei fabbricati e dei manufatti.....	31
Art. 36. - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità .....	31
Art. 37. - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo .....	31
Titolo VI - Norme relative all'edificazione .....	32
Capo I - Caratteristiche edilizie .....	32
Art. 38. - Pertinenze .....	32
Art. 39. - Cortili e lastrici .....	32
Art. 40. - Chiostrine e cavedi .....	32
Art. 41. - Interrati e seminterrati.....	33
Art. 42. - Impianti tecnologici per edifici già esistenti .....	33
Art. 43. - Posti auto e spazi accessori .....	33
Art. 44. - Costruzioni in aderenza .....	33
Capo II - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi aperti .....	33
Art. 45. - Decoro degli edifici .....	33
Art. 46. - Decoro degli spazi aperti .....	34
Art. 47. - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico .....	34
Art. 48. - Coperture .....	35
Art. 49. - Scale esterne .....	35
Art. 50. - Comignoli, mensole e sovrastrutture varie .....	35
Art. 51. - Antenne riceventi radiotelevisive .....	35
Art. 52. - Apparecchi di climatizzazione.....	36
Art. 53. - Recinzione delle aree private.....	36
Art. 54. - Alberature.....	36
Art. 55. - Marciapiedi.....	37
Art. 56. - Portici di uso pubblico.....	37
Art. 57. - Numeri civici .....	37

Art. 58. - Accessi dei veicoli e strade private .....	38
Art. 59. - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi .....	38
Art. 60. - Strutture temporanee.....	38
Art. 61. - Cassonetti .....	40
Art. 62. - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico.....	40
Titolo VII - Norme igienico-sanitarie e tecnologiche.....	41
Capo I – Prescrizioni igienico-costruttive.....	41
Art. 63. - Igiene del suolo e del sottosuolo.....	41
Art. 64. - Protezione dall'umidità.....	41
Art. 65. - Isolamento acustico.....	41
Art. 66. - Fumi, polveri ed esalazioni .....	41
Art. 67. - Approvvigionamento idrico .....	42
Art. 68. - Requisiti relativi alla fruibilità.....	42
Art. 69.- Requisiti relativi alla sicurezza. ....	42
Art. 70. - Impianti al servizio dell'agricoltura .....	43
Art. 71. - Manutenzione periodica delle costruzioni – Alloggi inagibili .....	43
Capo II . Norme igienico sanitarie .....	44
Art. 72. - Norme igienico-sanitarie: locali abitabili .....	44
Art. 73. - Norme igienico-sanitarie: altezze .....	44
Art. 74. - Norme igienico-sanitarie: superfici.....	45
Art. 75. - Norme igienico-sanitarie: requisiti Illuminotecnici.....	45
Capo III . Barriere architettoniche.....	46
Art. 76. - Definizioni ed interventi soggetti .....	46
Art. 77. - Prescrizioni.....	46
Art. 78. - Documentazione ed elaborati tecnici .....	46
Art. 79. - Soluzioni tecniche alternative .....	46
Art. 80. - Dichiarazione di conformità .....	46
Art. 81. - Prescrizione e deroghe.....	47
Capo IV - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori .....	47
Art. 82. - Opere provvisionali.....	47
Art. 83. - Scavi e demolizioni.....	48
Art. 84. - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori.....	48
Titolo VIII - Disposizioni finali.....	49
Art. 85. - Entrata in vigore del presente Regolamento .....	49
Art. 86. - Norme abrogate .....	49
Art. 87. - Norme prevalenti .....	49
Art. 88. - Poteri di deroga .....	49
Art. 89. - Sanzioni .....	50

# **Titolo I - Disposizioni generali**

## **Capo I - Natura e scopi del Regolamento**

### ***Art. 1. - Contenuto, limite e validità del Regolamento***

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi degli artt. 33 e seguenti Legge 17/08/1942,1150 e successive modificazioni (in seguito L.U.), disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia e ambientale attuate nell'ambito del territorio comunale; la disciplina edificatoria delle singole zone omogenee, in cui il P.R.G. suddivide il territorio comunale, viene fissata nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

### ***Art. 2. - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale***

1. La responsabilità civile, amministrativa, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti - interessati ai lavori o titolari della concessione - dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento.
2. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle competenze stabilite dalle relative leggi professionali, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali, ai sensi degli artt. 2229 e seguenti del codice civile.

### ***Art. 3. - Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive***

1. La responsabilità dei procedimenti relativi agli interventi sugli immobili e sul territorio è demandata allo Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività produttive.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività produttive svolge sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia ( DPR 6/6/2001 n. 380 e succ. Modif.), sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per le Attività produttive (DPR 20/10/1998 n. 447 e succ. modif.).
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia fornisce un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi, gestisce l'anagrafe elettronica delle trasformazioni edilizie ed aggiorna il sito web del comune relativo alla strumentazione urbanistica ed alla modulistica relativa.
4. Le richieste ed i depositi relativi ai titoli abilitativi vanno inoltrati allo Sportello Unico per l'Edilizia che ne rilascia apposita ricevuta con la data d'arrivo.
5. In particolare lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede:
  - 1) alla ricezione delle SCIA e delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso in materia di attività edilizia, ivi compreso il Certificato di agibilità e conformità edilizia;
  - 2) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto 1), anche mediante predisposizione di un archivio informatico;
  - 3) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse nonchè delle relative normative comunali;
  - 4) al rilascio dei Permessi di Costruire, dei Certificati di agibilità e conformità edilizia, nonchè delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni e i provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale ed edilizio.
6. E' compito dello Sportello Unico per l'Edilizia convocare le Conferenze dei Servizi con le Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine agli interventi edilizi, al fine di garantire il rispetto dei tempi delle procedure.
7. Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce i necessari pareri o nullaosta degli Enti esterni (obbligatori per Legge), qualora questi non siano già stati conseguiti e presentati in copia dagli interessati.

8. Lo Sportello Unico per l'Edilizia è l'ufficio competente per l'Amministrazione Comunale a curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o al deposito della DIA, della SCIA o della CIL a seconda del titolo richiesto per l'intervento.

9. I termini definiti agli articoli precedenti relativamente alla istruttoria delle richieste di permesso di costruire o delle Denunce di Inizio Attività, nel caso di attivazione della acquisizione diretta dei pareri da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, decorrono dalla disponibilità di tutti i pareri richiesti.



## **Titolo II - I titoli abilitativi - onerosità e validità**

### **Capo I – Tipologie dei Titoli Abilitativi**

#### **Art. 4. - Opere soggette a Permesso di costruire**

1. L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, nei casi e secondo le modalità di cui al D.P.R. 380/2001 e successive eventuali modificazioni, sempre che, ai sensi del successivo art.4, non sia previsto il rilascio di D.I.A.;
2. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire resta sempre subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della loro attuazione nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere alla loro attuazione contemporaneamente agli interventi concessi.
4. In ogni caso anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Responsabile dell'Area tecnica è autorizzato a rilasciare il Permesso di Costruire per la ricostruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali di forza maggiore.
5. In via esemplificativa, il Permesso di Costruire è specificatamente richiesto per:
  - a. nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici e/o loro parti quali che ne siano le modalità costruttive (anche se realizzate con componenti prefabbricati) ed i materiali usati;
  - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
  - c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - d. i cambi di destinazione d'uso, sia degli immobili che delle unità immobiliari, effettuati mediante l'esecuzione di opere;
  - e. i cambi di destinazione d'uso, sia degli immobili che delle unità immobiliari, effettuati senza l'esecuzione di opere, qualora l'intervento comporti un aumento degli standard urbanistici, da reperire nella zona omogenea interessata;
  - f. opere e/o interventi di:
    - f1. urbanizzazione primaria e secondaria (strade, piazze, condotte fognarie, tombinature di fossati, parcheggi, centri sportivi e/o ricreativi, ecc.) realizzati da soggetti diversi dal Comune;
    - f2. irrigazione e bonifica, questi ultimi qualora siano eseguite mediante manufatti;
    - f3. arredo urbano, purché riguardanti spazi pubblici o di uso pubblico significativi in relazione alla loro ampiezza e/o ubicazione e/o importanza;
    - f4. costruzione cappelle cimiteriali;
    - f5. realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
    - f6. installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (eccetto in caso di norme specifiche in materia);
    - f7. installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
    - f8. 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;

f9. costruzione di locali nel sottosuolo;

6. il Permesso a costruire dev'essere altresì richiesto per qualsiasi modificazione o variante che si discosti dalle prescrizioni o dai parametri contenuti nel provvedimento originario e che si intende apportare ad opere le quali abbiano formato oggetto di Permesso a costruire ancorché in corso d'opera, ai sensi del D.P.R. 380/2001 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 5. - Opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A. )**

1. L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è soggetta al deposito di D.I.A. per:

a. gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi delle lettere b) e c) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;

b. gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n.380/2001;

c. gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

d. gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

e. le occupazioni di suolo mediante deposito di esposizione di merci a cielo libero;

f. le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;

g. serre e orti urbani;

h. collocamento di elementi singoli (tende esterne, palchi, chioschi e rivendite di giornali, distributori automatici, fanali, ecc.) che insistono sul suolo pubblico, che dovranno comunque ottenere l'eventuale autorizzazione comunale per l'occupazione del suolo pubblico.

i. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. 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. Gli interventi di cui alla lettera "a" e "b" del presente articolo, valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

3. Su conforme parere della Commissione edilizia comunale, potranno essere imposte dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale speciali modalità esecutive o prescritto l'uso di materiali particolari, necessari per mantenere i caratteri peculiari del singolo edificio, richiesti di volta in volta dalla necessità di assicurare la conservazione globale della

testimonianza storica e comunque conformi alle caratteristiche storico-artistiche e storico-ambientali delle costruzioni.

**Art. 6. - Denuncia inizio attività edilizia in zone vincolate quali "beni paesaggistici ed ambientali" o relativa ad immobili vincolati quali "beni culturali"**

1. La realizzazione degli interventi assoggettati a denuncia di inizio attività che riguardino aree o immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490 e s.m. i. e al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42.

2. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per il prodursi dell'effetto abilitativo decorre in contemporaneità con il formarsi del parere comunale e della soprintendenza sull'intervento ai fini ambientali. Ove tale parere non sia favorevole la denuncia è priva di effetti e l'esito deve essere notificato al richiedente.

**Art. 7. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**

L'art. 49, comma 4-bis, della Legge 122/2010 riformula interamente l'art. 19 della Legge 241/1990 sostituendo la Dichiarazione di inizio attività (DIA), con la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

4. Le nuove regole prevedono che:

a. Ogni atto di permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o di atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato (SCIA);

b. la SCIA deve essere corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà (ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000), nonché dalle attestazioni di tecnici abilitati o dalle dichiarazioni di conformità rese dalle Agenzie per le imprese (istituite dall'art. 38 comma 4 del D.L. 112/2008), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'avvio dell'attività. Tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Tale documentazione sostituisce anche eventuali pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive eventualmente richieste dalla legge;

c. l'attività può essere iniziata immediatamente dalla data di presentazione della segnalazione all'amministrazione competente;

d. in caso di accertata carenza dei requisiti necessari ed entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della SCIA, l'amministrazione competente adotta motivati provvedimenti con cui dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione degli eventuali effetti dannosi. L'interessato può evitare tali provvedimenti conformando alla normativa vigente l'attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni. Inoltre, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, in caso di dichiarazioni sostitutive false o mendaci, l'amministrazione può sempre adottare (quindi, si ritiene anche oltre il termine di 30 giorni) i suddetti provvedimenti;

e. è fatto salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli artt. 21quinquies e 21nonies L. 241/1990;

f. al di là di tali casi e decorso il termine dei 30 giorni dalla SCIA, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza di pericolo attuale di un danno grave e irreparabile per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente;

g. ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al punto a)

è punito con la reclusione da uno a tre anni;

h. le espressioni "segnalazione certificata di inizio di attività" e "Scia" sostituiscono, rispettivamente, quelle di "dichiarazione di inizio di attività" e "Dia", ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia, e la disciplina della SCIA sostituisce direttamente quella della dichiarazione di inizio di attività recata da ogni normativa statale e regionale.

5. Sono esclusi dalla disciplina sulla SCIA i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito anche derivante dal gioco, nonché quelli imposti dalla normativa comunitaria.

6. In via esemplificativa sono realizzabili mediante S.C.I.A. gli interventi di cui all'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/01:

- opere di manutenzione straordinaria che non rientrano nell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 comma 2 lett a) del D.P.R. 380/2001;

- opere di restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia che non rientra nei casi previsti dall'art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001. Tale intervento non deve determinare aumento di unità immobiliari, di volumi, della sagoma dei prospetti e delle superfici e limitatamente agli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee A non deve modificare le destinazioni d'uso;

- opere che non incidono su superfici e volumi, quali ad esempio : recinzioni, insegne e tende in zona A, gazebo e pompeiane, demolizioni, movimentazione terra;

- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- 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.

### **Art. 8. - Attività edilizia libera**

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6 TU Edilizia DPR 380/2001 e s.m.i..

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

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

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

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

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i

seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) DPR 380/01, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

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

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

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

f) le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità, sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo. In tal caso è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione al Sindaco dell'effettuazione dei lavori e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la domanda di concessione o di autorizzazione a tenore dei precedenti articoli;

g) le opere di allacciamento ai pubblici servizi (acqua, elettricità, ecc.) degli edifici in possesso di concessione edilizia;

h) le opere di riparazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e degli impianti tecnologici anche privati;

i) gli interventi di approntamento del cantiere edilizio, esclusi gli scavi, purché si sia in possesso del provvedimento edilizio inerente l'intervento da compiere;

l) la realizzazione di una struttura mobile in legno di pertinenza di fabbricati ad uso abitativo - quale struttura da giardino, capanno da adibirsi a ripostiglio, copertura per materiale combustibile, casa giocattolo o simile - avente superficie coperta complessiva (comprensiva di tutti gli sporti ed aggetti) non superiore a 8.00 mq, purché tale struttura sia posizionata dai confini di proprietà nel rispetto delle norme del Codice Civile, e con altezza massima non superiore a ml 2.20. Le sopra citate strutture mobili, inoltre, non necessitano dell'autorizzazione del proprietario confinante. La struttura in oggetto non è da considerarsi ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta dell'area su cui insiste.

3. Non sono soggette ad autorizzazione edilizia né costituiscono superficie coperta né soggetti alla disciplina delle distanze dai confini, dalle strade né distacco dai fabbricati, gli elementi di arredo, di modesta entità, degli spazi scoperti residenziali quali pergolati, gazebo, tende fisse, attrezzature sportive e simili che non costituiscano volume, occupino fino ad un massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio e comunque entro il limite complessivo di mq. 25,00;

- per gli edifici ricadenti in zone produttive sono esclusi dal computo gli impianti tecnologici quali silos, macchinari, cabine elettriche, pensiline esterne all'edificio a protezione di veicoli, carrelli, vasche di depurazione e simili, nelle altre zone le distanze dei suddetti impianti tecnologici vanno rispettate, salvo presentazione consenso confinante.

4. Non sono soggette ad autorizzazione edilizia le tende, quali pertinenze di attività commerciali pubbliche, con carattere di temporaneità e provvisorietà. Le suddette strutture non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie esistente a cui è collegata, e comunque fino ad una superficie massima di mq. 40. La tenda potrà essere modificata, chiudendola su tutti i lati, sempre mantenendo carattere di provvisorietà e temporaneità. La chiusura laterale dovrà essere prevalentemente realizzata con materiale trasparente. La realizzazione di tali pertinenze, non dovrà pregiudicare il rispetto delle norme igienico sanitarie dei locali esistenti. Nel caso che tali strutture vadano a interessare aperture dei locali esistenti dovrà essere richiesto parere dell'AULSS locale.

5. Definizioni:

- **Pergolato:** Struttura di sostegno costituita da elementi verticali e sovrastante intelaiature o graticciati (elementi di vimini o canne intrecciate o incrociate usato per proteggere, riparare) anche non orizzontali, per allevare piante arboree o erbacee rampicanti.
- **Tenda:** Tela stesa allo scoperto per riparo dal sole dalla pioggia dal vento.
- **Tenda di negozio:** Tela stesa allo scoperto tenuta ferma all'esterno con ferri fissi nel muro avvolgibili attorno ad un'asta metallica.
- **Gazebo:** annesso da giardino o spazio aperto, piccola costruzione precaria costituita da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, canniccio, legno, ferro, aperta su tutti i lati.

6. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

7. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

8. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

#### **Art. 9. - Opere eseguite dal Comune e da altre amministrazioni pubbliche.**

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554. Le opere da realizzare da parte del Comune devono essere approvate con deliberazione di Giunta Comunale.

#### **Art. 10. - Titoli abilitativi edilizi in sanatoria**

1. Le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale o parziale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali possono essere oggetto di richiesta di titolo in sanatoria ove il responsabile dell'abuso, unitamente al titolare dell'immobile se diverso, presenti apposita domanda nelle forme di legge e di Regolamento.

2. Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della

realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

3. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici, se possibile, è subordinato al parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela dei vincoli, da conseguirsi preventivamente.

4. Dalla piena operatività del D.Lgs. n° 42/2004, in ogni caso, i titoli abilitativi edilizi in sanatoria richiedenti preventiva autorizzazione paesaggistica non potranno essere rilasciati, dato che tale autorizzazione in sanatoria, anche parziale, non è più conseguibile in base all'art. 146, comma 10, lett. c), del citato D.Lgs. n° 42/2004.

5. Ove le opere edilizie vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa nelle aree o sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto, a norma di legge e comunque prima di conseguire il titolo abilitativo in sanatoria, se conseguibile, al pagamento di una indennità equivalente al doppio dell'aumento del valore venale così come previsto dalla L.R. n° 63/1994, determinato come da relative deliberazioni comunali.

#### **Art. 11. - Domande di Permesso di costruire, di giudizio preliminare e di certificato urbanistico**

1. Le domande di Permesso di Costruire ad eseguire le opere citate nei precedenti articoli, bollate a termini di legge, eventualmente redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, devono essere indirizzate al Responsabile dell'Area Tecnica con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo Art. 13. - Norme per la presentazione dei progetti, e con ogni altra documentazione richiesta.

2. Il responsabile del procedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente, motivandone di volta in volta l'esigenza.

3. La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

4. I nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori, secondo il disposto del successivo Art. 32. - Inizio e termine dei lavori;

5. l'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizione di efficacia della relativa concessione.

6. L'eventuale sostituzione del richiedente, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, dev'essere comunicata al responsabile del procedimento dagli interessati subentranti, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

7. La domanda di concessione deve contenere la elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 codice civile.

8. Qualora la documentazione risultasse incompleta, il responsabile del procedimento potrà richiederne l'integrazione, con le conseguenze e nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni.

9. Il responsabile dell'Area Tecnica, inoltre, chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli enti e degli organi competenti, secondo le procedure ed i limiti imposti dalle vigenti disposizioni di legge e dalle circolari emesse dai suddetti enti ed organi.

10. Gli impegni previsti dalle leggi vigenti e le autorizzazioni di deroga alle distanze dai confini devono essere prodotte con atto pubblico autenticato, registrato e trascritto.

11. L'esito della domanda verrà comunicato all'interessato nei termini previsti dalle vigenti leggi.

12. Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

13. I Permessi di Costruire rilasciati su zone soggette a lottizzazione dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui s'inseriscono, del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e previsioni planivolumetriche.

### **Art. 12. - Procedure per gli interventi**

1. Per ciascun tipo di intervento il progetto dovrà comprendere la sistemazione degli spazi aperti: ogni progetto, qualunque sia l'atto abilitativo richiesto o asseverato, sarà considerato completo solo se riferito contemporaneamente agli edifici e a tutte le loro aree di pertinenza.
2. Gli interventi relativi ad edifici aventi valore di bene ambientale normati con apposita scheda progetto, dovranno comunque essere esaminati preventivamente dalla Commissione edilizia.
3. In caso di edifici vincolati o compresi nelle zone di recupero, il Comune può autorizzare o concedere interventi di restauro finalizzati a ricostruire parti dell'edificio crollate o demolite, solo dopo aver acquisito l'autorizzazione della competente Soprintendenza e dopo aver valutato un'adeguata documentazione come prescritto dall'*Art. 13. - Norme per la presentazione dei progetti*.
4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli di demolizione e di demolizione con ricostruzione può essere richiesta, in ogni caso, una convenzione che regoli i rapporti con l'ente pubblico per le aree a standard o di uso pubblico e che assicuri l'omogeneità dei caratteri architettonici degli edifici e la realizzazione unitaria del progetto di suolo.

### **Art. 13. - Norme per la presentazione dei progetti**

1. Gli elaborati di progetto devono essere redatti in modo chiaro e leggibile, così che gli organi competenti possano individuare senza difficoltà le opere che s'intendono eseguire.
2. Gli elaborati devono essere presentati in un formato di facile archiviazione, preferibilmente UNI e in duplice copia.
3. Ogni richiesta, di norma, deve essere corredata dalla seguente documentazione:
  - a. domanda relativa al titolo abilitativo richiesto, riportante, sia per i richiedenti che per il progettista, i dati anagrafici, il codice fiscale, i recapiti anche telefonici e, per il progettista, gli estremi di iscrizione all'albo od ordine professionale;
  - b. copia del titolo reale di godimento dell'immobile o dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex legge 15/1968;
  - c. gli elaborati di progetto indicati al successivo "*Art. 14. - Elaborati richiesti per gli interventi*".
4. Oltre alla suddetta documentazione, gli uffici comunali responsabili dell'istruttoria della richiesta potranno richiedere ulteriori atti e/o elaborati che riterranno necessari per l'esame della pratica.

### **Art. 14. - Elaborati richiesti per gli interventi**

1. Per tutti gli interventi che comportino modifiche e/o interventi su edifici e spazi aperti è richiesto un progetto costituito dai seguenti elaborati:
  - stralcio del P.I. in particolare della Tav. 2.1 "Zone significative", con l'esatta individuazione dell'area e dell'immobile interessato;
  - stralcio del Progetto Norma (della scheda compresa nelle Norme tecniche e della Tav. 2 "Zone significative") e/o della tavola di progetto dello strumento attuativo eventualmente vigente per l'area di intervento, con l'esatta ubicazione dell'area e dell'immobile interessato;
  - estratto di mappa catastale aggiornato, con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - planimetria in scala 1:500 dell'area oggetto dell'intervento riportante la sua sistemazione (verde, viali, accessi pedonali e carrabili, etc.);
  - per la recinzione sono inoltre richieste: sezione e prospetto tipo, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - planimetria, in scala 1:500, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio (con l'indicazione della superficie effettiva sulla quale vengono calcolati gli indici), completa di tutte le quote atte ad individuarne l'andamento planimetrico e altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con



relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali sia dei fabbricati che delle recinzioni;

- elaborati grafici di progetto in scala 1:100 riportanti le planimetrie di ogni piano compresa la copertura con l'indicazione degli eventuali volumi tecnici, le sezioni e tutti i prospetti;
  - rilievo redatto in scala 1:100 degli edifici esistenti nell'area oggetto di intervento con la specificazione delle destinazioni d'uso relative a tutti i piani, sezioni significative e tutti i prospetti;
  - relazione generale illustrante le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata e quelle delle finiture nonché i criteri che hanno presieduto alla sistemazione degli spazi aperti e tutti i vincoli insistenti sull'area. Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente i dati relativi agli indici edilizi ed urbanistici esistenti e di progetto;
  - indicazioni relative a tutti gli impianti che incidono sulla composizione dell'edificio e sulle condizioni di efficienza energetica e igienica (canne fumarie, tipo di riscaldamento - centralizzato o autonomo)
  - combustibile utilizzato, impianto di condizionamento, eventuali pannelli solari o altri impianti che sfruttano fonti energetiche rinnovabili, eventuali dispositivi di controllo dei consumi energetici, ascensore, rete delle fognature. In particolare la documentazione dovrà essere idonea a dimostrare la rispondenza delle condizioni di isolamento acustico e termico, dell'edificio e della rete tecnologica alla normativa vigente e, nel caso di autorimesse e di locali interrati, delle norme di sicurezza antincendio.
  - verifica della rispondenza alle prescrizioni per gli usi ammessi all'interno della zona territoriale omogenea di appartenenza, secondo i rapporti percentuali e le modalità fissate negli articoli "Regole per gli usi" propri di ciascuna zona territoriale omogenea.
2. Per gli interventi riguardanti aree o edifici compresi in zone produttive la relazione dovrà contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali in uso in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica.
3. Vanno specificate inoltre l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. È anche richiesta una specifica relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche.
4. Per qualsiasi tipo di intervento (ad eccezione del solo cambiamento della destinazione d'uso) deve essere prodotta una documentazione che mostri l'inserimento nel contesto dell'edificio sul quale si interviene; a tale scopo dovranno essere disegnati i prospetti degli edifici facenti parte dell'intorno ad una scala che permetta di leggere i caratteri compositivi e quelli costruttivi delle facciate principali. Della documentazione dovrà far parte un rilievo fotografico d'insieme e di dettaglio che documenti adeguatamente da più punti di vista l'inserimento dell'intervento nel contesto e permetta di valutare le caratteristiche principali degli spazi esterni ed interni.
5. Per gli interventi di manutenzione straordinaria qualora l'edificio sia stato sottoposto ad analoghi interventi nei 5 anni precedenti la richiesta, deve essere allegato un elaborato di sintesi che illustri l'insieme delle modificazioni apportate (rispetto allo stato originario dello stesso edificio). Tale documentazione deve permettere di capire se le opere da realizzare siano da considerarsi ancora come manutenzione straordinaria o se invece la richiesta debba far riferimento ad altri tipi di intervento consentiti.
6. Per gli interventi di restauro il progetto dovrà essere redatto sulla base di rilievi che rappresentino la geometria dell'edificio, i materiali e le tecniche di costruzione utili alla individuazione della situazione originaria e delle successive stratificazioni storiche.
7. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ampliamento, demolizione con ricostruzione, va prodotta una documentazione che illustri, nel caso siano previsti interventi di modifica dell'efficienza energetica, l'entità del miglioramento in termini di consumi energetici (termici ed elettrici) e di emissioni inquinanti, mettendo a confronto la situazione prima e dopo l'intervento previsto.
8. Per gli interventi di risanamento, ristrutturazione e ampliamento degli edifici classificati come beni architettonici ed ambientali (scheda B) sono richiesti i seguenti elaborati:

- estratto del P.I. della Tav. 2.1 "Zone significative, luoghi centrali";
  - copia del di proprietà dell'immobile o estremi dell'atto notarile comprovante la proprietà
  - documentazione storica disponibile (planimetrie, fotografie, stampe, altri documenti);
  - copia della scheda B dell'edificio interessato con relativa scheda progetto.
9. Inoltre, per gli interventi che riguardano l'insieme dell'edificio (restauro, risanamento, ristrutturazione) si richiede:
- rilievo dello stato di fatto a scala 1:50 con le piante di tutti i piani compresi quelli delle coperture e degli scantinati, i prospetti esterni con indicate le aperture tamponate, le sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai soffitti e coperture di cui sia precisata ove possibile la tecnica costruttiva, i cortili e/o giardini annessi con indicate le essenze vegetali presenti e le relative dimensioni;
  - rilievo in scala adeguata o esauriente documentazione fotografica degli elementi di finitura (serramenti di porte e finestre, ringhiere, pavimentazioni, soglie, gradini etc.) sia interni sia esterni, dei particolari architettonici e decorativi (cornicioni, cornici, capitelli, elementi in ferro, stucchi, bassorilievi, sculture, affreschi, targhe, lapidi, etc...). In caso di intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici del centro storico il rilievo grafico e fotografico richiesto è limitato alla parte di edificio o di spazio aperto oggetto di intervento.
10. Gli elaborati grafici devono essere quotati, corredati di dimensioni, superficie, altezza di ciascun vano. Devono essere indicate, per ciascun vano, le destinazioni d'uso esistenti al momento del rilievo.
11. Inoltre si richiede:
- la rappresentazione del reticolo strutturale;
  - l'individuazione, ove documentabile, del tipo edilizio originario e delle sue eventuali modifiche, trasformazioni o aggiunte nel tempo;
  - il rilievo dei materiali costruttivi con indicazioni del loro stato di conservazione;
  - tavole di progetto che consentano di comprendere gli interventi rispetto allo stato di fatto documentato;
  - copia degli elaborati grafici su base informatizzata qualora fossero stati realizzati con sistema CAD.
  - per gli interventi che riguardino ambiti estesi di territorio assoggettati a piano esecutivo debbono essere predisposti plastici in scala adeguata (generalmente 1:1.000), riferiti ad una significativa porzione di città con la situazione esistente e di progetto.
12. Per particolari situazioni ambientali può essere richiesta la predisposizione di un plastico in scala adeguata e una documentazione fotografica.
13. Per gli interventi di modifica degli impianti vegetazionali, del disegno di suolo e delle attrezzature negli spazi aperti del centro storico sono richiesti:
- rilievo degli impianti vegetazionali (localizzazione e identificazione botanica di alberi, arbusti, siepi, aiuole e relative indicazioni dimensionali), degli spazi pavimentati e delle attrezzature esistenti a scala non superiore all' 1:200, con eventuali dettagli (pavimentazioni, costruzioni, arredi, recinzioni, ecc.) e documentazione fotografica particolareggiata;
  - rilievo dello stato di degrado del suolo, della vegetazione (con eventuali diagnosi a carattere fito-patologico) e delle attrezzature finalizzato alla individuazione delle cause (generali e puntuali), con eventuali dettagli e documentazione fotografica particolareggiata;
  - elaborati grafici di progetto in rapporto al tipo di intervento individuato, in scala minima 1:200 con indicazione puntuale dei materiali da utilizzare (sia artificiali che naturali), definizione dei tempi e delle fasi del cantiere ed eventuali misure di protezione da mettere in atto nei confronti degli elementi esistenti (artificiali e naturali);
  - elaborati grafici del progetto relativi alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche (irrigazione, drenaggio, illuminazione, ecc.);
  - relazione sullo stato di fatto con evidenziazione dei principali elementi di degrado (del suolo, della vegetazione, dei manufatti, degli arredi, ecc.) e di funzionamento (accessi percorsi, affacci attrezzature esistenti);

- relazione di progetto finalizzata ad evidenziare la compatibilità storica ambientale e paesistica dell'intervento proposto rispetto al contesto analizzato.
14. in zona rurale per tutti gli interventi (esclusa la manutenzione ordinaria), devono essere individuate su planimetria catastale le aree sulle quali è istituito un vincolo "non aedificandi".
  15. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità aziendale dell'annesso con l'aggregato abitativo dell'azienda, ai sensi della normativa vigente.
  16. Per l'edificazione di costruzioni per "allevamenti intensivi" la realizzazione è soggetta alla preventiva valutazione degli inconvenienti igienici che gli stessi possono provocare verso l'ambiente esterno e qualora dovuto il progetto dovrà essere sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale, comunque deve essere acquisito il preventivo parere dell'ASL.
  17. Per gli interventi di trasformazione in aree classificate "Intervento edilizio diretto convenzionato" e "Ambito di ristrutturazione di impianti produttivi" è richiesta la redazione di una planimetria in scala 1:500 estesa a tutto l'ambito in cui vengano individuate: le singole unità immobiliari, le destinazioni d'uso previste, l'assetto fisico edilizio e fondiario previsto.
  18. Per gli interventi che comportano l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori sono richiesti il progetto esecutivo delle opere stesse, completo di computo metrico estimativo e di capitolato di appalto.
  19. Per tutti gli interventi con la sola esclusione delle D.I.A. relative alle recinzioni dovrà essere allegato parere igienico sanitario dell'ASL.

## **Capo II – Validità ed efficacia dei titoli abilitativi**

### **Art. 15. - Il Permesso di Costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso.
3. I suddetti provvedimenti sono sempre rilasciati salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche se tale riserva non sia espressamente contenuta nella singola concessione.
4. Su richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.
5. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
6. La copia degli atti abilitativi edilizi, nonché degli elaborati relativi, sono sempre rilasciabili, previa richiesta scritta, a chiunque ne abbia diritto ai sensi delle norme vigenti in materia di accesso ai documenti amministrativi, compatibilmente con le possibilità tecniche del Comune e nel rispetto del regime tributario previsto dalla legge in materia di rilascio di copie degli atti comunali.
7. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2 del D.P.R n.380/2001, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

### **Art. 16. - Il Permesso di Costruire a lottizzare**

1. Il permesso di Costruire a lottizzare viene rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:
  - a. l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
  - b. l'esecutività della deliberazione consiliare e l'ottemperanza dei disposti di cui all'art. 60 della L.R. n° 61/1985 e successive modifiche;
  - c. la stipula della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.
2. La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
3. Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.
4. In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare la somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per le località.
5. Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica contenga espressa menzione al riguardo.
6. La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal Richiedente e dal Proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

### **Art. 17. - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione**

1. La richiesta del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve essere corredata dal progetto esecutivo di tutte le opere in esso previste, specificando i relativi materiali quali: strade, marciapiedi, parcheggio, piste ciclopedonali, segnaletica stradale, verde pubblico con indicato la piantumazione e le alberature che vanno installate rete illuminazione pubblica con calcolo illuminotecnico, fognature acque bianche e nere, Enel, telecom, rete gas, cavidotto ADSL.
2. La regolarità del progetto va attestata dagli Enti competenti ai quali il progetto deve essere adeguato in caso di prescrizioni.
3. Il rilascio del permesso a costruire è comunque subordinato all'approvazione del PUA, alla stipula della convenzione di lottizzazione e alla presentazione della fideiussione a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

### **Capo III – Validità, efficacia ed onerosità dei titoli abilitativi**

#### **Art. 18. - Validità ed efficacia del Permesso di costruire ed altri titoli abilitativi**

1. Nel titolo abilitativo sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, conformemente alle norme di legge e del presente Regolamento.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dall'inizio dell'efficacia dello stesso; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.
2. La proroga del termine di fine lavori a causa di ritardi per fatti estranei alla volontà del titolare, può essere consentita purché:
  - a. il titolare del provvedimento edilizio segnali immediatamente il verificarsi delle cause che impediscono il regolare svolgimento dei lavori, causandone ritardo;
  - b. la richiesta di proroga del termine di fine lavori venga inoltrata almeno 30 giorni prima dello scadere del termine di validità del provvedimento edilizio per dar modo agli uffici comunali di procedere all'istruttoria della richiesta.
3. Alla scadenza della validità del titolo abilitativo per potere completare i lavori dovrà essere presentata una nuova domanda di provvedimento edilizio riguardante le opere di completamento, con riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile di cui al progetto originario.
4. Il Comune procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione ed a specifici provvedimenti per le garanzie di corresponsione.
6. Il trasferimento dell'atto abilitativo, ai sensi di legge, si effettua a richiesta di parte e si perfeziona con la trasmissione o consegna diretta del provvedimento al nuovo avente diritto.

#### **Art. 19. - Annullamento del Permesso di Costruire**

1. Il Permesso a costruire può essere annullato per motivi di legittimità.
2. A seguito dell'annullamento del Permesso di Costruire, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata Permesso di Costruire in sanatoria.
3. Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a Permesso di Costruire successivamente annullata, possono essere demolite.
4. Qualora a seguito dell'annullamento del Permesso di Costruire non sia possibile la rimozione dei vizi e delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, Responsabile dell'Area Tecnica procede ai sensi dell'art. 96 della L.R. 61/85.

### **Art. 20. - Onerosità del Permesso di Costruire**

1. Il regime dell'onerosità del Permesso di Costruire è regolato dalla legislazione nazionale e regionale vigente e dalle deliberazioni comunali applicative
2. Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo l'art. 16 del D.P.R. 380/2001.
3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Giunta Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla Legge Regionale in relazione agli elementi fissati dalla citata norma del T.U. Edilizia.
4. La quota di contributo è corrisposta al Comune prima del rilascio del titolo edilizio, salva la possibilità dei richiedenti di avvalersi del disposto dell'art. 81 della Legge Regionale 61/85 (4° Comma) quanto alla rateizzabilità.
5. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere rateizzato negli stessi termini e modi di cui agli oneri di urbanizzazione.
6. Gli interventi di edilizia convenzionata vengono disciplinati, anche a riguardo dell'onerosità, dalle specifiche norme di legge nazionale e regionale attinenti la materia.

### **Art. 21. - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione**

1. Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta.
2. Per il caso che, ai sensi della normativa regionale vigente, il concessionario intenda scomputare dal contributo dovuto per le opere di urbanizzazione, il valore delle opere da realizzare, questo dovrà essere determinato dall'interessato sulla base dei prezzi dell'ultimo listino edito dalla Camera di commercio.
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione richieda maggiori standards sulla base della legislazione nazionale e regionale e questi non possano essere reperiti all'interno dell'area di intervento, i medesimi potranno essere realizzati o reperiti in aree limitrofe fino ad un raggio di 250 m dall'intervento, purché non ricadenti in zona agricola, ovvero monetizzati secondo le modalità stabilite dalla Giunta Comunale, ferma restando la disposizione di cui al comma precedente.
3. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza. Nel caso di costo reale delle aree e delle opere superiore al valore tabellare degli oneri, invece, non vi è luogo a conguaglio.
4. Lo scomputo totale o parziale è ammesso non solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria ma anche tra opere di categorie diverse, salvo il caso in cui ciò sia impedito dallo Strumento Urbanistico.
5. Per lo scomputo deve essere sottoscritta apposita convenzione urbanistica e presentata la relativa polizza fidejussoria a garanzia degli impegni. Lo svincolo finale avverrà solo dopo il collaudo delle opere o dopo il rilascio del certificato di agibilità o il maturarsi dei suoi effetti e comunque su specifica dichiarazione liberatoria del Comune garantito.

### **Art. 22. - Evidenza del Permesso e del progetto**

1. Il Permesso di Costruire e i disegni allegati, firmati dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.
2. In ogni cantiere dev'essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello nel quale siano chiaramente leggibili:
  - a. l'oggetto e la destinazione della costruzione;
  - b. il progettista;
  - c. il direttore dei lavori;
  - d. l'assuntore dei lavori;

- e. il titolare e gli estremi della relativa concessione;
- f. il progettista degli impianti tecnologici;
- g. l'impresa esecutrice/installatrice degli impianti tecnologici;

**Art. 23. - Controlli comunali dopo il termine per l'inizio dei lavori**

1. Il Comune è sempre in facoltà di controllare la realizzazione delle opere edilizie conseguenti alla D.I.A. e S.C.I.A. anche nel caso in cui non abbia esercitato alcun rilievo nel termine di trenta giorni dalla presentazione o, comunque, prima del maturare dell'effetto abilitativo.
2. Nel caso in cui il Comune, pur dopo l'inizio dei lavori o dopo l'effetto abilitativo, abbia rilevato nella pratica difformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare adottate o vigenti, o contrasto con le norme di ogni livello rilevanti nella pratica o comunque violazioni, può intervenire con le misure cautelari e repressive ritenute più opportune ed idonee in concreto e può rimuovere, nelle forme e con le garanzie di legge, gli effetti abilitativi prodotti.
3. Rimane sempre salvo il dovere dell'Ente di segnalare, nei casi previsti e rilevanti, all'Autorità Giudiziaria competente gli esiti degli accertamenti compiuti.

## **Titolo III - Commissione edilizia ordinaria e commissione locale per il paesaggio**

### **Capo I – Attribuzioni e composizione della Commissione edilizia comunale ordinaria e della Commissione locale per il paesaggio**

#### **Art. 24. - Attribuzioni della Commissione edilizia comunale**

1. La Commissione edilizia comunale è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione comunale in materia urbanistica, edilizia e del paesaggio, così come precisato dalla legislazione nazionale e regionale e dal presente regolamento, nel rispetto delle competenze e responsabilità del Sindaco e degli uffici comunali.
2. In particolare, previa istruttoria scritta dell'Ufficio tecnico comunale, essa esprime parere consultivo riguardo a:
  - a. domande di rilascio di atti abilitativi e loro varianti;
  - b. proposte di strumenti urbanistici generali e loro varianti;
  - c. proposte di piani urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica o privata e loro varianti;
  - d. provvedimenti sanzionatori relativi ad opere abusive prive di atto abilitativo e in difformità o con variazioni essenziali dallo stesso, con esclusione dei provvedimenti di sospensione dei lavori;
  - e. richieste di pareri comunali non vincolanti riguardo ai progetti preliminari;
  - f. questioni urbanistiche edilizie che il Sindaco o il Responsabile dell'ufficio ritengono di sottoporre all'esame della suddetta Commissione.
3. La Commissione edilizia può suggerire o prescrivere di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle previsioni urbanistiche e edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione insisterà.

#### **Art. 25. - Opere non soggette al parere della Commissione edilizia**

1. Non sono soggette all'esame della Commissione Edilizia le seguenti opere e tipologie di interventi:
  - a. interventi soggetti a Denuncia Inizio Attività ed altri minori (SCIA ecc.);
  - b. opere pubbliche da eseguirsi dal Comune di Casaleone per le quali sarà redatta relazione da parte di professionista abilitato, attestante la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitaria, ambientale e paesistiche.
  - c. gli interventi di nuova costruzione o ampliamento di fabbricati residenziali e non, da eseguirsi all'interno di zone di espansione edilizia con strumento urbanistico attuativo convenzionato vigente.

#### **Art. 26. - Composizione e durata della Commissione edilizia comunale e Integrata**

1. La Commissione edilizia è composta da:
  - a. membri di diritto:
    - a1. Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia o suo delegato
  - b. membri elettivi:
    - b1 Sette esperti eletti del Consiglio Comunale, di cui 5 indicati ufficialmente dalla maggioranza e 2 indicati ufficialmente dalla minoranza, scelti tra soggetti che abbiano comunque esperienze e conoscenze della materia urbanistica e edilizia di cui uno agronomo o perito agrario. In ogni caso è garantita l'elezione di due esperti indicati dalla minoranza. Uno dei cinque esperti scelto dalla maggioranza sarà eletto dal Consiglio Comunale Presidente della Commissione.



2. Assiste alle sedute, in qualità di segretario, con funzione di redigere verbali, senza diritto di voto, un dipendente comunale designato dal Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia.
3. I membri elettivi rimangono in carica per la durata del mandato del Consiglio Comunale che li ha eletti e comunque svolgeranno le loro funzioni fino all'elezione dei nuovi commissari effettuata dall'Amministrazione rinnovata.
4. Non può essere eletto a far parte della Commissione, Il Sindaco, gli Assessori, i consiglieri comunali ed i Segretari di Partito e chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente.
5. Spetta ai membri della Commissione, che non siano dipendenti e rappresentanti di enti pubblici, un gettone di presenza equiparato al gettone di presenza stabilito dall'Amministrazione per i consiglieri comunali.

**Art. 27. - Funzionamento della C.E.C.**

1. La Commissione edilizia si riunisce su convocazione del Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia. L'avviso di convocazione dovrà essere notificato per iscritto almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo che non venga predeterminato dalla stessa Commissione un calendario scritto delle sedute.
2. Per la validità delle adunanze della C.E. C., che avvengono in seduta non pubblica, è necessaria, per ogni pratica esaminata, la presenza del Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia o suo delegato, del Presidente, del segretario e di almeno tre altri membri.
3. I commissari dovranno assentarsi durante l'esame delle pratiche per le quali siano direttamente o indirettamente interessati e, in particolare, per quelle:
  - a. riguardanti gli immobili di loro proprietà e/o dei loro parenti e affini fino al quarto grado;
  - b. riguardanti le proprietà finitime all'immobile in cui risiedono;
  - c. siano progettisti o collaboratori del progettista o consulenti tecnici nella pratica relativa all'intervento.
4. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
5. I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
6. La Commissione può sentire, qualora ne facciano domanda scritta al Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i sottoscrittori il richiedente la pratica edilizia o il suo progettista.
7. Inoltre, la Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare dei sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
8. Dei pareri espressi dalla C.E.C. il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da tutti i membri che abbiano partecipato alla seduta. In caso di rifiuto a sottoscrivere, se ne fa atto in calce al verbale.  
Il Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia o suo delegato, può motivatamente assumere una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia.
9. Qualora uno dei membri eletti risulti assente dalle sedute della C.E.C. per tre volte consecutive senza valida giustificazione da produrre in forma scritta entro 10 gg. dall'assenza, l'Amministrazione lo dichiara dimissionario e provvedere alla sostituzione;
10. L'Amministrazione sostituisce, altresì, quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.
11. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

**Art. 28. - Funzionamento della COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (art. 45 nonies L.R.V. n. 11/2004)**

1. Ai sensi dell'art. 45 nonies comma 1 della L.R.V. n. 11/2004, al fine di garantire un'adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D. Lgs. n. 42/2004, nonché di fornire un supporto qualificato per l'esercizio delle competenze delegate al Comune in materia di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, è istituita la Commissione locale per il paesaggio.

2. Nell'ambito dei procedimenti autorizzatori preventivi di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, la Commissione esprime il proprio parere sugli interventi comportanti modifiche all'aspetto esteriore di aree ed edifici ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

3. La Commissione non esprime parere in ordine alle istanze di accertamento di compatibilità paesaggistico-ambientale nel procedimento sanzionatorio disciplinato dalla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 (artt. 167 e 181).

4. Nei casi in cui sussistano i presupposti per l'annullamento/rimozione, in via di autotutela, dei provvedimenti di autorizzazione paesaggistico-ambientale di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, nel corso del relativo procedimento, in virtù del principio del *contrarius actus*, il provvedimento finale deve essere preceduto dall'acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio e della Soprintendenza.

5. Il comma precedente si applica esclusivamente nei casi in cui le motivazioni che hanno determinato il ricorso all'autotutela attengono alla valutazione tecnico-discrezionale dell'impatto delle opere sul paesaggio. In tutti gli altri casi non deve essere richiesto alcun parere.

6. Il parere della Commissione è obbligatorio, ma non vincolante. Di esso si dovrà comunque far sempre menzione nel provvedimento adottato.

7. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire ed agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. In tutti i casi rientranti nel precedente comma 2, l'autorizzazione è necessaria anche nelle ipotesi per le quali non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio.

#### ***Art. 29. - Composizione, modalità di funzionamento e durata in carica della Commissione locale per il paesaggio***

1. Ai sensi dell'art. 45 nonies comma 2 della L.R.V. n. 11/2004, la Commissione è composta da 3 membri, tutti in possesso di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia della tutela del paesaggio.

2. Fanno parte della Commissione:

- a) Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia o suo delegato, nominato dal Sindaco, che funge da Presidente;
- b) Due membri, nominati dal Consiglio Comunale - di cui uno proposto dalla minoranza consiliare - scelti sulla base di curricula, esperti in materia di tutela del paesaggio, in possesso di laurea in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico-monumentali o equipollenti.

Per ogni membro di cui alla precedente lett. b), viene altresì nominato dal Consiglio Comunale un supplente che lo sostituisce in caso di assenza, impedimento o incompatibilità.

3. I membri ed i supplenti durano in carica per l'intero mandato del Sindaco ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori per un periodo non superiore a 90 giorni dalla loro scadenza.

4. I membri ed i relativi supplenti sono assoggettati a procedimento di decadenza nelle seguenti ipotesi:

- a) qualora, senza giustificato motivo, risultino assenti per più di due sedute consecutive;
- b) qualora non comunichino l'assenza ed i relativi motivi per iscritto, mediante telefax o e-mail, alla segreteria della Commissione ed al sostituto, con almeno 24 ore di anticipo;
- c) qualora il supplente, tempestivamente e ritualmente avvisato dal membro titolare come previsto alla precedente lettera b), non partecipi per due volte consecutive alla seduta della Commissione, senza giustificato motivo, comunicato tempestivamente per iscritto, mediante telefax o e-mail, alla segreteria della Commissione.

5. La decadenza è dichiarata con provvedimento del Consiglio Comunale, previa comunicazione di avvio del procedimento da parte del presidente della Commissione.

6. Contestualmente alla dichiarazione di decadenza, il Consiglio Comunale provvede a nominare il sostituto, in possesso dei requisiti indicati al precedente comma 2.

7. Le funzioni di Segretario della Commissione sono disimpegnate da un dipendente comunale appositamente incaricato dal Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia.

8. I componenti della Commissione hanno l'obbligo di astenersi dal partecipare all'esame e dall'esprimere le proprie valutazioni nei casi già previsti dall'art. 27 c 3 del presente Regolamento.

**Art. 30. - Norma transitoria relativa**

1. L'attuale Commissione Edilizia, che svolge le funzioni di Commissione Locale per il paesaggio, mantiene le proprie funzioni fino alla nomina della nuova Commissione e comunque non oltre novanta giorni dalla scadenza del mandato del Sindaco.

## **Titolo IV - Esecuzione e controllo delle opere**

### **Capo I – Esecuzione delle opere**

#### **Art. 31. - Punti di perimetro e di livello**

1. Il titolare del Titolo abilitativo, per le nuove costruzioni di qualunque tipo o le demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, può chiedere al Responsabile dell'Ufficio tecnico, prima di dare inizio ai lavori, la verifica dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
2. L'Ufficio tecnico comunale effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. L'interessato è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.
3. Ove tale sopralluogo non avesse luogo nel termine di cui sopra, l'interessato può dare comunque inizio ai lavori previa dichiarazione del D. L. di conformità agli elaborati grafici presentati.

#### **Art. 32. - Inizio e termine dei lavori**

1. L'interessato deve comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale le date d'inizio ed ultimazione dei lavori. E' facoltà degli organi di controllo far eseguire accertamenti e sopralluoghi, anche senza il contraddittorio della parte interessata.
2. Nel caso di nuove costruzioni la data d'inizio s'identifica con l'escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, oppure con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.
3. Nel caso di opere d'urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori s'identifica con i primi movimenti di terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.
4. In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, sono assunte: come data d'inizio dei lavori quella della notifica della concessione edilizia o di lottizzazione; come data di ultimazione quella dell'accertamento comunale.
5. Unitamente alla comunicazione d'inizio lavori dev'essere dimostrato l'adempimento alle disposizioni di legge vigenti.
6. Qualora nella domanda relativa all'atto abilitativo non siano stati indicati i nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, dalla denuncia d'inizio dei lavori.
7. Nel caso di dimissioni o di altra ragione di cessazione della funzione da parte del direttore dei lavori, il titolare del provvedimento edilizio dovrà provvedere alla nuova nomina dandone comunicazione scritta al Comune; dalla data delle dimissioni a quella della nuova nomina i lavori dovranno essere sospesi; il nuovo direttore dei lavori dovrà firmare gli elaborati grafici depositati presso il Comune o, in alternativa, potrà presentare una dichiarazione con cui afferma di avere presa visione degli elaborati allegati al provvedimento edilizio e delle condizioni particolari riportate nell'atto abilitativo e di sottomettersi.
8. Qualsiasi variazione personale dei soggetti coinvolti nell'intervento o nella responsabilità o attribuzione dev'essere prontamente comunicata in forma scritta al Comune, restando inteso che in assenza di comunicazione, pur essendo eventualmente in fatto variate soggettivamente le responsabilità, i precedenti responsabili continuano a rispondere nei riguardi dell'Ente e di terzi non a conoscenza della variazione.

### **Art. 33. - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.**

1. Se per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, oppure la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del Settore Lavori Pubblici ed ottenere la relativa separata concessione di occupazione o nullaosta.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione ed esecuzione sono fissate nella concessione.
4. In ogni caso i lavori devono essere condotti con tutte le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
5. Il Responsabile dell'Area Tecnica ha facoltà di revocare la concessione di occupazione o il nullaosta e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.
6. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.
7. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Settore Lavori Pubblici subordina il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione, la quale viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni e i controlli dell'ufficio tecnico comunale.
8. In caso d'inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

## **Capo II – Controllo delle opere**

### **Art. 34. - Vigilanza sulle costruzioni**

1. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto, la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate in titoli abitativi.
2. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.
3. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui al D.Lgs. 22-01-2004, n. 42, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
4. Ferme restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 30 e successivi del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative o regolamentari in materia edilizia", da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire la Denuncia di Inizio Attività ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale ed allo Sportello Unico dell'Edilizia, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

**Art. 35. - Riscossione delle somme**

1. I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi, in caso d'inadempienza, con la procedura coattiva prevista dal R.D. 14/04/1910, n. 639.

## **Titolo V - Uso dei fabbricati e dei manufatti**

### **Art. 36. - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità**

1. Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui sia stata concessa la costruzione o la modifica - sempre che l'intervento eseguito incida sulle condizioni di sicurezza, di igiene, salubrità, ripristino energetico degli edifici e degli impianti - il titolare dell'atto abilitativo deve chiedere al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune il certificato di abitabilità per gli edifici di abitazione, o di agibilità per gli altri manufatti, nel rispetto delle disposizioni indicate dalla legislazione e normativa vigente ed in particolare dell'art. 24 del T.U. Edilizia n° 380/2001, allegando alla domanda la seguente documentazione:

- a. richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che la parte interessata abbia provveduto a trasmettere al catasto;
- b. dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e da Tecnico qualificato di fine dei lavori e conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti, nel rispetto del combinato disposto degli articoli 5 comma terzo, 20 comma primo e 25 comma quarto del Testo Unico dell'Edilizia;
- c. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1991, n° 10 e s. m. e i. e agli articoli 113 e 127 del Testo Unico dell'Edilizia, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del Testo Unico dell'Edilizia;
- d. tutti i nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- e. tutte le certificazioni e/o dichiarazioni ulteriori eventualmente necessarie in forza di leggi e/o di regolamenti vigenti.

2. Il certificato di ultimazione e di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori, eventualmente su apposito stampato fornito dall'Ufficio competente, che deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato, alle prescrizioni di legge e a quelle del presente Regolamento.

3. La richiesta del certificato di agibilità può essere sospesa per una sola volta per carenza documentale entro quindici giorni dalla presentazione.

4. In ogni caso l'agibilità si intende attestata nei modi e nei termini di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 25 del T.U. Edilizia n° 380/2001 e s.m.i..

5. Per le opere di urbanizzazione eseguite dai lottizzanti, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione di lottizzazione.

6. Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune può sempre far verificare, anche mediante sopralluoghi, la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti. In caso di non corrispondenza delle opere il Comune non rilascia l'agibilità, ovvero procede all'annullamento del certificato di agibilità o abitabilità già rilasciato e all'irrogazione della conseguente sanzione a carico della parte richiedente, del Direttore lavori e della Ditta esecutrice.

7. Prima dell'agibilità dev'essere prodotta dal Direttore dei lavori dichiarazione asseverata circa il rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

### **Art. 37. - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo**

1. Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali soggetti a particolare nulla osta, questo dev'essere conseguito prima della licenza di abitabilità o di agibilità ed allegato alla relativa domanda.

2. Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza certificato di agibilità, il Responsabile dell'Area Tecnica, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art.221 T.U.L.S., deve ordinarne lo sgombero.

## **Titolo VI - Norme relative all'edificazione.**

### **Capo I - Caratteristiche edilizie**

#### **Art. 38. - Pertinenze**

1. Si definiscono pertinenze i manufatti edilizi autonomi strutturalmente ma destinati in modo durevole al servizio od ornamento dei fabbricati residenziali, ai quali si applica la speciale normativa prevista dall'art. 7 della L. 94/1982 nonché dall'art. 76, c. 1 della L.R. 61/1985 e loro successive modifiche ed integrazioni.
2. Tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono avere carattere stabile e far parte dell'edificio principale o, se isolate, essere inserite in un progetto unitario.
3. Sono vietate le costruzioni accessorie a carattere provvisorio, esclusi i locali necessari per l'approntamento dei cantieri.
4. E' ammessa la costruzione di locali interrati fuori dal perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini.
5. Nelle zone agricole la costruzione di pertinenze alla residenza è ammessa solo se gli eventuali rustici esistenti siano utilizzati esclusivamente per la conduzione del fondo agricolo, da dimostrare mediante presentazione di attestazione dell'Ispettorato Regionale all'Agricoltura; la stessa attestazione verrà richiesta qualora, esistendo la pertinenza alla residenza, si intenda edificare un rustico esclusivamente da utilizzare per la conduzione del fondo agricolo, nello stesso edificio potranno esistere sia ambienti utilizzati per la conduzione del fondo agricolo sia spazi pertinenziali alla residenza, purché i due utilizzi siano separati mediante strutture murarie.

#### **Art. 39. - Cortili e lastrici**

1. I cortili e i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza minima tra le pareti opposte dev'essere stabilita dalle norme relative al distacco dei fabbricati o delle pareti finestrate.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioni, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle dei cortili, a condizione che la somma delle proiezioni dei suddetti elementi non superi il 20% dell'area del cortile stesso, nel qual caso si detrae la parte eccedente.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, con altezza superiore a m 2,50, le superfici di detti muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superfici del cortile e superficie dei muri di perimetro.
5. Il suolo dei cortili e dei lastrici deve essere adeguatamente sistemato o pavimentato e devono essere previste le opportune canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio del diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo.

#### **Art. 40. - Chiostrine e cavedi**

1. La superficie delle chiostrine e dei cavedi non dev'essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro.
2. Nella sezione orizzontale della chiostrina deve poter essere inscritto un cerchio del diametro di m 3,00.
3. Devono essere previste: adeguata pavimentazione, smaltimento delle acque meteoriche e una efficace ventilazione, con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
4. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disimpegno.



#### **Art. 41. - Interrati e seminterrati**

1. Sono considerati locali interrati tutti quei locali che non emergano dal suolo per più di cm 35. Tale limite può essere aumentato a cm 50 dall'estradosso del solaio, per i locali senza sovrastante costruzione.
2. Sono considerati locali seminterrati tutti quei locali che emergono parzialmente dal suolo e che superano i limiti fissati al precedente comma, o che comunque, abbiano almeno un lato libero.

#### **Art. 42. - Impianti tecnologici per edifici già esistenti**

1. Gli impianti tecnologici (cabine elettriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi, tralicci, silos, ecc.) per edifici già esistenti o al servizio dei fabbricati residenziali, ai quali si applica la speciale normativa prevista dall'art. 7 della L. 94/1982 e dall'art. 76, c. 1, letto a) della L.R. 61/1985 e successive modificazioni integrazioni, sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.
2. Tali impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e, se del caso, essere protetti da alberi.
3. I suddetti impianti non devono essere considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata ma si considerano nella determinazione dei distacchi dai confini e dai fabbricati.

#### **Art. 43. - Posti auto e spazi accessori**

1. Per ogni abitazione dovrà essere garantita una dotazione minima di un posto macchina della dimensione minima di mq 12,5, al netto degli spazi di manovra.
2. Nei casi di nuove costruzioni e ampliamenti in cui la nuova abitazione sia totalmente nella parte ampliata, la dotazione minima di cui al comma precedente dovrà essere soddisfatta con almeno 1 mq ogni 10 mc realizzati.
3. In tutti gli altri casi di ristrutturazione e ampliamenti vanno mantenuti i posti macchina esistenti, mentre la dotazione minima di cui al primo comma del presente articolo può essere ricavata con un posto macchina non coperto.

#### **Art. 44. - Costruzioni in aderenza**

1. Colui che intende costruire sul confine deve acquisire l'assenso della proprietà contigua e rendere possibile l'aderenza del confinante.
2. Prima del rilascio dell'atto abilitativo deve essere prodotta la seguente documentazione:
  - a. scrittura privata tra i confinanti interessati dall'intervento, dalla quale traspaia, senza dubbio, l'assenso all'intervento e la possibilità futura di costruire in aderenza all'edificio oggetto della scrittura. Detta scrittura dovrà avere l'autentica delle firme dei sottoscrittori;
  - b. il prospetto di facciata e della parete sul confine.
3. L'aderenza ad un edificio già posto sul confine potrà avvenire anche soltanto per porzione della profondità di esso ed il nuovo edificio potrà svilupparsi anche oltre l'altezza di quello preesistente, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa di P.R.G. per la zona su cui insiste senza necessità di assenso della proprietà confinante.

### **Capo II - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi aperti**

#### **Art. 45. - Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni e le pertinenze devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.
2. In particolari situazioni (centri storici, prossimità ad edifici di particolare pregio) il Responsabile dell'Area Tecnica,

su conforme parere della C. E. C., ha facoltà d'imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

3. Ove si verifichi un'ipotesi contemplata nel comma precedente, il il Responsabile dell'Area Tecnica notifica al proprietario dell'edificio l'ordinanza indicando le modalità di esecuzione e fissando i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori. Decorso infruttuosamente tale termine, si procede ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art. 46. - Decoro degli spazi aperti**

1. Gli spazi esistenti all'interno e all'esterno dei centri abitati devono concorrere con il loro aspetto il decoro urbano. Pertanto, devono avere una specifica destinazione ed

2. essere convenientemente sistemati.

3. I locali interrati e seminterrati, se separati dagli altri edifici, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a verde o convenientemente pavimentati.

4. Il Responsabile dell'Area Tecnica, su conforme parere della C.E.C., ha facoltà d'imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità secondo le norme vigenti.

5. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

6. Il Responsabile dell'Area Tecnica, sentita la C.E.C., ha facoltà d'imporre la recinzione e/o la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

7. Il Responsabile dell'Area Tecnica può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini di inizio e ultimazione dei lavori.

8. L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi delle vigenti disposizione di legge.

#### **Art. 47. - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, salve diverse precisazioni per ciascuna zona contenuta nelle N.T.A. del P.R.G., sono regolati come segue:

a. sono sempre consentiti, purché non superiori a cm. 15;

b. oltre i m 3,30 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a 50 cm dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di m 1,60;

c. oltre i m 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, fino alla concorrenza massima di sporgenza di m 1,60;

d. sugli spazi viabilistici di larghezza inferiore a m 8,00 è vietato ogni oggetto, salvo quanto disposto dalla precedente letto a).

2. Le altezze di cui sopra si misurano dall'intradosso dell'elemento più basso dell'aggetto alla quota del marciapiede o della strada sottostante.

3. Devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

a. davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la viabilità;

b. lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo;

c. i serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico debbono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno ad

una altezza inferiore a m 4, qualora la strada si sprovvista di marciapiede e ad un'altezza inferiore a m 3, ove fosse provvista di marciapiede;

d. porte, portoni, cancelli, ecc., posti sul filo di suolo pubblico, debbono aprirsi verso l'interno in modo che non diano luogo ad alcun risvolto o sporto fuori dal filo della recinzione. Da tale obbligo sono esentate le uscite di sicurezza dei locali di pubblico spettacolo, qualora debbano aprirsi solo in caso di emergenza. Se costituiscono accesso per autoveicoli, debbono rispettare una distanza minima, misurata dall'asse dell'apertura stessa, di m 8 dall'angolo formato con altre strade;

e. sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra o da griglie a maglia stretta, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere munite di opportune difese.

#### **Art. 48. - Coperture**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo. Esse, pertanto, devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

2. Nel caso di edifici in linea, costituenti unità formale, le coperture dovranno avere andamento, pendenze ed aggetti eguali.

3. I pannelli solari dovranno, il più possibile, costituire parte integrante della copertura e rientrare sempre nella linea di falda.

4. In ogni caso la pendenza delle falde non deve essere superiore al 35%.

5. Sono consentite le aperture sulle coperture al fine di ricavare lucernari ed abbaini.

#### **Art. 49. - Scale esterne**

1. Sono ammesse scale esterne, limitatamente ad un piano fuori terra, qualora venga documentata l'impossibilità di una soluzione interna. Negli altri casi sono sempre ammesse per comprovate necessità di sicurezza.

2. La superficie della scala esterne non concorre al computo della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta.

#### **Art. 50. - Comignoli, mensole e sovrastrutture varie**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono avere una risoluzione architettonica ed essere eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici nonché compiutamente risolti dal punto di vista architettonico.

2. camini devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto e posizionati in modo tale che la falda non intercetti la corrente d'aria dei venti prevalenti.

3. I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione.

4. In ogni caso le canne fumarie, i forni delle caldaie a vapore, dei focolai industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente esterni ed indipendenti da altre canne fumarie.

#### **Art. 51. - Antenne riceventi radiotelevisive**

1. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che interessano interi edifici, composti di almeno quattro alloggi, deve essere prevista la centralizzazione dell'impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole). La collocazione dell'impianto centralizzato deve essere evidenziata negli elaborati grafici trasmessi al Comune

per la relativa procedura abilitativa.

2. L'installazione di antenne su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non richiede alcun titolo abilitativo, fatto salvo quanto indicato al comma precedente e diverse indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

3. L'installazione di parabole su edifici esistenti è soggetta a nulla-osta dell'autorità competente qualora avvenga su immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 o in aree tutelate.

4. La parabola non deve di norma essere collocata sui fronti principali dell'edificio bensì possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzini, nicchie, ecc.) che consentano di ridurre l'impatto visivo.

#### **Art. 52. - Apparecchi di climatizzazione**

1. L'installazione di apparecchi di climatizzazione (motocondensatori e simili) all'esterno degli edifici esistenti non è soggetta ad atto abilitativo qualora la superficie frontale dell'impianto non sia superiore a mq. 0,50, dovrà, tuttavia, essere acquisito il nulla osta dell'autorità competente qualora avvenga su immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004, o in aree tutelate.

2. Gli apparecchi non devono, di norma, essere collocati sui fronti principali dell'edificio o essere visibili dalla pubblica via bensì possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzini, nicchie, ecc.) che consentano di ridurre l'impatto visivo.

3. Nell'installazione dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima di ml. 2,00 dalle finestre di altra proprietà e dovranno essere rispettati i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

#### **Art. 53. - Recinzione delle aree private**

1. Per le recinzioni delle aree private, che devono essere realizzate con sistemi decorosi e duraturi, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2. Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, secondo le essenze previste nelle N.T.A. del P.R.G., cancellate, muri, grigliati, esclusi i pannelli prefabbricati in cemento di ogni tipo, e non superare l'altezza di m 1,60 (che può essere elevata a 2,00 m nel caso dei muri), ove la siepe ecceda tale altezza dovrà essere rispettata la distanza dai confini fissata dall'art. 892 del codice civile.

3. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, sentita la C.E.C., può vietare l'uso della recinzione, in particolare in corrispondenza di incroci o strade pubbliche o comunque in caso di pericolo per la viabilità, prescrivere allineamenti, o rientranze in corrispondenza di accessi carrai, e in ogni caso può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie. Possono essere ammesse tettoie di protezione degli accessi pedonali, anche in deroga all'altezza massima consentita.

4. Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui ai commi 2, 3) e 5. E' consentita, tuttavia, l'altezza massima di m 2,00. Altezze maggiori sono consentite se imposte da esigenze di lavorazione adeguatamente motivate.

5. Nelle zone agricole vanno privilegiate le soluzioni che non prevedano la recinzione dei lotti, in caso contrario valgono le norme di cui ai commi 2, 3 e 4, con un'altezza massima di m 1,20.

6. I manufatti di cui al presente articolo sono comunque soggetti alle prescrizioni del nuovo codice della strada.

7. Nel caso di fondi o lotti vicini, aventi piano di campagna a quote differenti, come quota di riferimento si assume la media delle stesse.

#### **Art. 54. - Alberature**

1. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde, possibilmente alberato.

2. Le alberature costituiscono elemento di fondamentale interesse ambientale. Particolare cura dovrà essere usata per la conservazione del patrimonio esistente e per il suo potenziamento, secondo i criteri contenuti nelle N.T.A..
3. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni del codice civile e del nuovo codice della strada.

#### **Art. 55. - Marciapiedi**

1. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
3. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.
4. Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.
5. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.
6. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, in sede di rilascio di permesso di costruire e come modalità esecutiva dello stesso, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area,
7. indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
8. I marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante, nelle zone di espansione, del concessionario di intervento diretto nelle altre zone. Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.
9. Tutti i marciapiedi e i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dalla normativa specifica per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 56. - Portici di uso pubblico**

1. I portici ed i passaggi coperti, se gravati da servitù di pubblico passaggio, possono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, in conto opere ed oneri di urbanizzazione, nella misura che sarà stabilita da apposita convenzione.
2. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
3. La manutenzione dell'impianto di illuminazione e la fornitura di energia dei portici gravati di servitù di uso pubblico sono a carico del Comune.
4. Le are costituenti portici e i passaggi coperti, gravati da servitù di uso pubblico, rimangono di proprietà privata essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
5. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario o avente titolo, per quanto attiene al decoro degli spazi.
6. L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo dei muri o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a mt. 2,50, l'altezza non deve essere inferiore a mt. 3,00 salvo diversa prescrizione del P.R.G.

#### **Art. 57. - Numeri civici**

1. La numerazione civica degli accessi deve essere effettuata in conformità al vigente ordinamento anagrafico.

2. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa; le eventuali variazioni, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico e ad un'altezza variabile da due metri a tre metri. Esso dev'essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
4. Le targhette relative al numero civico possono essere fornite dall'Amministrazione e il costo addebitato all'interessato.

#### **Art. 58. - Accessi dei veicoli e strade private**

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
2. Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
3. Il Comune può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante opportuni interventi di delimitazione
4. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito nel rispetto della normativa indicata nel nuovo codice della strada e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico;
  - b. l'accesso ad uno spazio privato da più punti può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna;
  - c. l'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli dev'essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolevoli d'idoneo tracciato, con pendenza massima del 20%, e spazi in piano per la sosta di un veicolo nel tratto tra la fine della rampa e la strada.
  - d. Tra le uscite di autorimesse e/o di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, impianti sportivi, cinema etc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10, misurata tra gli stipiti più vicini.

#### **Art. 59. - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi**

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, a proprie cure e spese e nel rispetto della legislazione vigente, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a. tabelle indicanti nomi delle piazze e delle vie;
  - b. altra segnaletica stradale e turistica;
  - c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti e altre infrastrutture;
  - d. mensole, ganci, tubi, pali ne per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e. quadri per affissioni e simili.
2. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti alloro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

#### **Art. 60. - Strutture temporanee**

1. Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione e non devono avere alcun tipo di fondazione di natura permanente. Esse possono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio, che non richiedano escavazioni sia durante la posa in opera che durante la rimozione.; inoltre devono essere mobili o realizzate con

elementi rimovibili, comprese le pavimentazioni ed i nuclei destinati a servizi. L'installazione delle strutture precarie deve essere eseguita in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Polizia Municipale, dal Codice della Strada e dal presente Regolamento Edilizio.

## 2. Atti abilitativi alla realizzazione di costruzioni temporanee:

- a. le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi commi.
- b. i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni soggetti al vincolo ambientale, paesaggistico, monumentale e comunque sottoposti ai vincoli del Codice dei beni culturali e del Paesaggio, hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione.
- c. i termini per il rilascio delle autorizzazioni temporanee sono gli stessi previsti per il rilascio del Permesso di costruire.

## 3. Ambito temporale delle autorizzazioni:

- a. le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi.
- b. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.
- c. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.
- d. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico.
- e. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse.
- f. Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.
- g. L'autorizzazione ad installare strutture precarie non è cedibile o trasferibile in alcuna ipotesi ed in caso di rinuncia è necessario munirsi di una nuova autorizzazione.

## 4. Documentazione e garanzie.

- a. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso il Settore comunale Urbanistica ed Edilizia Privata, almeno trenta giorni prima dell'installazione, la documentazione sotto elencata:
- b. domanda a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
- c. Relazione descrittiva delle caratteristiche tecnico – costruttive dei materiali, delle modalità d'impiego, degli elementi strutturali e delle finiture.
- d. planimetria di zona, su aerofotogrammetria e su catastale, in scala 1:1.000 o 1:2.000;
- e. rappresentazione grafica della struttura eventualmente anche con fotomontaggi e rendering (piante, sezioni, prospetti in scala 1:100 o 1:50); con indicati le dimensioni planimetriche e altimetriche della struttura, le eventuali parti pubbliche o di uso pubblico interessate, nonché la distanza dalle strade, dai confini e dagli altri fabbricati esistenti nell'intorno per una lunghezza di almeno 15 ml.;
- f. nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente;
- g. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino il precedente stato dei luoghi;
- h. polizza fidejussoria, bancaria, fissata dalla direzione in relazione alla entità e/o consistenza delle opere (eventualmente sulla base di una perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo, fornita dai richiedenti ), incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto

adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f). Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dal Servizio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

i. documentazione fotografica dei luoghi;

5. Qualora la struttura temporanea abbia finalità economiche il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento di un corrispettivo determinato anche in funzione della eventuale pubblica fruizione del bene. Inoltre qualora la costruzione non venga rimossa nei termini definiti dalla stessa convenzione l'Amministrazione procederà alla rimessa in pristino escutendo la polizza fidejussoria.

#### **Art. 61. - Cassonetti**

1. Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono essere previsti idonei spazi per la collocazione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti, delle dimensioni prescritte dal Comune.

#### **Art. 62. - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico**

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile dell'Area Tecnica ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di trenta giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.



## **Titolo VII - Nome igienico-sanitarie e tecnologiche**

### **Capo I – Prescrizioni igienico-costruttive**

#### **Art. 63. - Igiene del suolo e del sottosuolo**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o di modificare costruzioni esistenti dev'essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo secondo le prescrizioni del presente Regolamento, le buone regole dell'arte del costruire e secondo le norme del Regolamento di igiene vigente.
2. E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L., dall'A.R.P.A.V. e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 64. - Protezione dall'umidità**

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
2. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
3. I locali abitabili delle nuove costruzioni posti al piano terra devono essere sopraelevati rispetto alla quota del marciapiede o alla quota di caposaldo nel caso non vi siano locali interrati.
4. I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio dello spessore adeguato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato.
5. Tutte le murature perimetrali dovranno garantire una adeguata protezione dagli agenti atmosferici.
6. Nel caso d'interventi su edifici esistenti non si applica il limite di cui al terzo comma del presente articolo.

#### **Art. 65. - Isolamento acustico**

1. I progetti devono tener conto della normativa vigente in materia di isolamento acustico, ai sensi dell'art. 8 della legge quadro n. 447 del 26/10/1995 e smi, del DPCM 5/12/1997 e della L. 106/2011.
2. Per gli interventi che per loro caratteristiche o conseguentemente al loro utilizzo comportano emissioni sonore all'esterno dell'edificio deve essere presentata idonea documentazione, ai sensi della legislazione vigente, con cui sia dimostrato il rispetto del limite di legge.
3. Per gli edifici a civile abitazione l'autocertificazione asseverata da un tecnico abilitato sostituisce la cosiddetta relazione acustica.

#### **Art. 66. - Fumi, polveri ed esalazioni**

1. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza atta a evitare la trasmissione all'esterno della canna stessa di calore, fumo e fuoco; i medesimi devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base.
2. I condotti di fumo e di esalazioni devono essere costruite a corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura e la bocca di emissione deve essere posti a monte e a distanza di almeno ml. 5,00 da finestre e aperture in orizzontale e di ml 3,00 in verticale e comunque sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 50 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
3. Sono ammesse condotte esterne subordinatamente al decoro e alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

4. In caso di documentata impossibilità del rispetto di quanto sopra può essere sostituito con idonei impianti con i quali sia dimostrato l'abbattimento dei fumi e delle esalazioni.
5. Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc.. di varia natura.
6. Il Responsabile dell'Area Tecnica fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art. 67. - Approvvigionamento idrico**

1. Tutti gli edifici devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno.
2. L'idoneità dell'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata da competenti organi dell'Asl.
3. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia e ghiaia fino al livello del suolo.
4. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

#### **Art. 68. - Requisiti relativi alla fruibilità**

1. Gli uffici, i locali aperti al pubblico, i negozi ed in genere tutti gli edifici destinati ad uso collettivo e ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di servizi igienici adeguati in ragione del numero dei fruitori e degli addetti e nel rispetto di parametri e tipologie prescritti da leggi e regolamenti. In ogni caso dovrà essere garantita la presenza di un gabinetto dotato di lavabo e W.C. adeguatamente disimpegnato.
2. Le pareti dei servizi igienici devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno 2,0 m.
3. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti speciali, adeguatamente pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
4. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

#### **Art. 69.- Requisiti relativi alla sicurezza.**

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e/o attraversati per urto accidentale.
4. La loro altezza non dev'essere minore di m 1,00. Eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
5. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili, in ogni caso sufficienti a garantire le condizioni di aerazione definite dalla normativa vigente.
6. Gli accessi, le rampe e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
7. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
8. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporti insidiosi.
9. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna

segnaletica.

10. I gradini delle scale che servono ambienti abitabili devono essere costituiti da pedate nelle quali sia individuabile un rettangolo delle dimensioni minime:

- cm. 80 x 25, per tutte le scale a servizio di singole unità immobiliari;
- cm. 120 x 30 per tutte le scale condominiali e pubbliche (fatte salve specifiche e diverse disposizioni del comando W.F.F.).

a. I valori sopra riportati devono essere al netto della proiezione verticale di corrimano e simili. Si determina in cm. 10 il minimo incremento necessario per il posizionamento obbligatorio di corrimano sporgenti.

b. Nel caso di pedate di forma non rettangolare, fermo restando quanto riportato ai punti precedenti, dovrà essere impedito l'utilizzo della parte di pedata avente la dimensione inferiore al minimo previsto tramite idoneo corrimano o simile.

#### **Art. 70. - Impianti al servizio dell'agricoltura**

1. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono, inoltre, essere ventilati con condotti che, partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.

2. Il pavimento dev'essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in apposite vasche.

3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavaggio e disinfezione.

4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

5. Tutte le stalle nuove che non presentino caratteristiche di allevamento industriale devono distare dalle strade e dalle abitazioni nella misura prevista dalla normativa igienico-sanitaria vigente; altrettanto dicasi per la distanza della concimaia, di cui devono essere provviste, da cisterne, da prese d'acqua potabile, dalle abitazioni contermini e dalle stalle stesse.

6. Le concimaie devono avere fondo e pareti impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

7. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

8. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

9. Valgono per gli allevamenti a carattere industriale le norme stabilite dalla vigente normativa, in particolare la D.G.R.V. 3178/2008 e s.m.i.

#### **Art. 71. - Manutenzione periodica delle costruzioni – Alloggi inagibili**

1. I proprietari o gli aventi titolo hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sicurezza e sanitaria.

3. Il Dirigente di Settore o lo Sportello Unico possono far eseguire in ogni momento, previo avviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e verificare le condizioni di agibilità delle unità.

4. Un alloggio è considerato inagibile:

- a. quando è in condizioni di degrado, o è ricavato in locali in condizioni tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti e comunque delle persone;
  - b. quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile;
  - c. quando mancano i requisiti previsti dalla legge e dal presente Regolamento per l'agibilità.
5. Un alloggio dichiarato inagibile dev'essere sgomberato con ordinanza del Sindaco o del Dirigente di Settore e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento, da verificarsi preventivamente ad opera del Comune e, se necessario, da parte dell'Azienda Sanitaria Locale.
6. I provvedimenti che dichiarano l'inagibilità di un immobile o di un locale sono inviati dal Comune all'Autorità di polizia competente per l'opportuno seguito.

## **Capo II . Norme igienico sanitarie**

### ***Art. 72. - Norme igienico-sanitarie: locali abitabili***

1. Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (cucina, soggiorno, camera da letto, ecc.);
2. sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, archivio, ecc. implicanti solo saltuaria presenza di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispense, disimpegno, ingresso, ecc.
3. I locali abitabili devono avere superficie minima di 9,00 mq con il lato minore non inferiore a 2,00 m.
4. Le norme di abitabilità e/o agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, all'attività direzionale, all'attività commerciale, all'attività industriale artigianale e da altre simili attività con esclusione della sola destinazione residenziale, si desumono dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n.13/97 e successive modifiche ed integrazioni. Per eventuali aspetti non compresi in detta Circolare si applicano le norme previste per la destinazione residenziale

### ***Art. 73. - Norme igienico-sanitarie: altezze***

1. I locali di abitazione permanente dovranno avere altezza utile interna minima non inferiore a m.2,70
2. Negli alloggi preesistenti l'altezza minima può essere quella esistente e comunque non inferiore a m.2,50
3. Nei sottotetti e nelle mansarde l'altezza media dovrà essere pari a 2,70 negli edifici di nuova realizzazione e di 2,50 negli edifici esistenti; l'altezza minima di questi locali non potrà essere inferiore ai m.2,20 e potrà essere ridotta a m.1 ,80 per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano. L'altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2.50 m e la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
4. nei bagni, negli antibagno, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale ed in tutti i locali non destinati alla permanenza di persone è ammessa un'altezza minima di m.2,40 se trattasi di locali fuori terra o seminterrati e di 2,20 se locali interrati.
5. Non saranno considerati abitabili locali aventi altezze inferiori.
6. Nei piani terra adibiti ad attività commerciali, culturali, ricreative, nonché nei pubblici esercizi l'altezza media non deve essere minore di 3.00 m. riducibili a m.2,70 per attività di artigianato di servizio e nei casi di attività esistenti o a seguito di cambio di destinazione d'uso.
7. Per le medesime di attività di cui al punto 6., nei sottotetti e nelle mansarde l'altezza media dovrà essere pari a 2,70; l'altezza minima di questi locali non potrà essere inferiore ai m.2,20 e potrà essere ridotta a m.1,80 negli edifici in centro storico o aventi valore storico ambientale e/o particolari vincoli riguardanti l'altezza di gronda. L'altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2.50 m e la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

8. Le norme relative alle altezze interne per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, all'attività direzionale, all'attività commerciale, all'attività industriale artigianale e da altre simili attività con esclusione della sola destinazione residenziale, si desumono dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n.13/97 e successive modifiche ed integrazioni. Per eventuali aspetti non compresi in detta Circolare si applicano le norme previste per la destinazione residenziale.

**Art. 74. - Norme igienico-sanitarie: superfici**

1. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 14 mq; se l'alloggio è sprovvisto di un locale di ingresso e l'accesso allo stesso avviene dal soggiorno, la superficie utile minima del locale soggiorno va aumentata di 2 mq; se nel locale soggiorno è previsto l'angolo cottura la superficie utile minima del locale soggiorno va aumentata di 2 mq; la superficie utile delle stanze da letto non deve essere minore di 9 mq se per una persona e di 14 mq se per due persone; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 8 mq per le cucine e di 4 mq per il primo bagno dell'abitazione il quale dovrà essere disimpegnato; per il secondo bagno è ammessa la comunicazione diretta con le camere da letto anche in presenza di areazione forzata.
2. Le cucine, sia in nicchia che autonome, devono essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per il convogliamento dei fumi di combustione.
3. Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano superficie utile, comprensiva dei servizi, non inferiore a 33 mq se per una persona e a 38 mq se per due persone..
4. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, all'attività direzionale, all'attività commerciale, all'attività industriale artigianale e da altre simili attività con esclusione della sola destinazione residenziale, si desumono dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n.13/97 e successive modifiche ed integrazioni. Per eventuali aspetti non compresi in detta Circolare si applicano le norme previste per la destinazione residenziale.

**Art. 75. - Norme igienico-sanitarie: requisiti illuminotecnici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impieghi visivi richiesti. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta; vi può essere un apporto di illuminazione artificiale per:
  - a. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - b. nelle nuove costruzioni i locali destinati a secondo servizio igienico;
  - c. i locali destinati a spogliatoi, gli antibagno;
  - d. ripostigli di superficie inferiore ai 4 mq.
  - e. gli spazi di cottura di superficie inferiore a mq. 4.00, purché in diretta e ampia comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione diretta quantificata in misura sufficiente per le superfici di entrambi i locali.
  - f. gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.
2. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".
3. Le superfici illuminanti e aeranti, direttamente comunicanti con l'esterno, dei singoli locali ad uso residenziale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
4. La conservazione delle minori superfici esistenti di cui al comma 2, può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti anche nel caso di cambio d'uso dei locali fino ad 1/10, sono ammesse deroghe, previo parere conforme dell'ASL e della Commissione edilizia, su edifici aventi valore storico ambientale per i quali sia vincolato il mantenimento delle caratteristiche forometriche.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi possono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

6. Le norme relative ai requisiti illuminotecnici per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, all'attività direzionale, all'attività commerciale, all'attività industriale artigianale e da altre simili attività con esclusione della sola destinazione residenziale, si desumono dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13/97 e successive modifiche ed integrazioni. Per eventuali aspetti non compresi in detta Circolare si applicano le norme previste per la destinazione residenziale.

### **Capo III . Barriere architettoniche**

#### ***Art. 76. - Definizioni ed interventi soggetti***

1. In tutti gli interventi di modificazione del territorio e dell'ambiente deve essere favorita l'accessibilità e l'utilizzo da parte di disabili adottando i più opportuni dispositivi tecnici e progettuali atti ad eliminare le barriere architettoniche.

2. Nell'esecuzione di opere edilizie le disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o urbanistica, anche parziale, nonché per ogni opera suscettibile di limitare la fruizione dei luoghi e dell'ambiente alle persone disabili.

#### ***Art. 77. - Prescrizioni***

1. Limitatamente allo specifico intervento progettato, in mancanza della prescritta conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli atti abilitativi non hanno validità;

2. Ove necessario, in sede di esame della documentazione di progetto, il responsabile del procedimento può impartire le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

#### ***Art. 78. - Documentazione ed elaborati tecnici***

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

3. Al fine di consentire la valutazione di merito gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali, impiantistici e dei materiali di cui si prevede l'impiego, nonché del grado di accessibilità delle soluzioni previste per l'edificio.

#### ***Art. 79. - Soluzioni tecniche alternative***

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più soluzioni tecniche alternative ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente articolo.

2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione previsti dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti, o migliori, rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

#### ***Art. 80. - Dichiarazione di conformità***

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche dev'essere

certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione nei termini di legge.

2. Ultimati i lavori e prima del rilascio dell'agibilità deve essere depositata la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente.

#### **Art. 81. - Prescrizione e deroghe**

1. I titoli abilitativi edilizi non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente all'intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

2. Ove necessario, in sede di rilascio dei titoli edilizi o prima del loro perfezionarsi il Dirigente del Settore impartiscono le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire la conformità.

3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. n° 490/1 999 e al D.Lgs. n° 42/2004 quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori tutelati dal vincolo la conformità alle norme medesime può essere conseguita mediante opere provvisoriale, nei limiti della compatibilità con il vincolo.

4. Le prescrizioni del presente capo sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, per l'assoluta particolarità non siano realizzabili senza barriere architettoniche, nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando quanto disposto dall'art. 1, comma 3, della L. n° 13/1989, sono inoltre consentite deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse in sede di rilascio dell'atto abilitativo dal responsabile del procedimento, ovvero devono essere dichiarate indispensabili e conformi alle deroghe previste per legge dal progettista previo parere favorevole del dirigente o responsabile del competente ufficio tecnico.

### **Capo IV - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 82. - Opere provvisoriale**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

3. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; dev'essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

4. Le recinzioni provvisoriale devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dall'Ufficio tecnico comunale.

5. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisoriale devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

6. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisoriale o di altro genere di riparo devono essere evidenziati mediante zebratura o segnaletica stradale e muniti di luci rosse, che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

7. Tutte le strutture provvisoriale (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di

resistenza, stabilità e protezione, conformi alle disposizioni vigenti per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

8. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di m.4,00 (salve specifiche e documentate necessità) ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. L'Ufficio Tecnico ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Art. 83. - Scavi e demolizioni**

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento o il franamento delle pareti, le quali, pertanto, devono essere adeguatamente protette, o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque non inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

2. Sono vietati il carico, lo scarico e l'accumulo, anche temporaneo, dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico. E' possibile concedere autorizzazione, volta per volta, per specifica e documentata necessità.

3. Solo in caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, saranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento nonché le normative vigenti in materia di circolazione stradale.

4. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

5. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di polizia urbana e dev'essere evitato il polverio in ogni caso.

#### **Art. 84. - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori**

1. In caso d'interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere ed attuati gli accorgimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In difetto, il Sindaco, ingiunge gli opportuni adempimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.



## **Titolo VIII - Disposizioni finali**

### **Art. 85. - Entrata in vigore del presente Regolamento**

1. Il presente regolamento, quale parte integrante del piano regolatore generale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni, viene approvato ed entra in vigore secondo le procedure ed i termini stabiliti dal capo IV della legge regionale appena citata.

### **Art. 86. - Norme abrogate**

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune, in materia urbanistica e edilizia, contrarie od incompatibili con le norme da esso recate, eccetto le norme prevalenti di cui al successivo articolo.

### **Art. 87. - Norme prevalenti**

1. Le norme del presente regolamento riguardano esclusivamente l'edificazione e la razionalizzazione dello sviluppo urbano.

2. Pertanto, nelle materie di seguito elencate si applicano, oltre alle specifiche normative di legge, gli appositi regolamenti e l'eventuale correlata cartografia:

- g. igiene ambientale e edilizia;
- h. edilizia cimiteriale, per tutti gli interventi da eseguirsi all'interno del perimetro del cimitero, eccetto l'edificazione delle edicole funerarie;
- i. edilizia ad uso commerciale, per la parte relativa alle caratteristiche degli spazi di vendita ed al rilascio delle licenze commerciali;
- j. aree ed immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, monumentali, storici, architettonici, ecc.;
- k. scarichi delle acque reflue;
- l. emissioni di fumi nell'atmosfera;
- m. smaltimento dei rifiuti;
- n. inquinamento da rumore;
- o. superamento delle barriere architettoniche;
- p. installazione e manutenzione degli impianti tecnologici;
- q. prevenzione degli incendi;
- r. tutela della pubblica incolumità;
- s. isolamento termico degli edifici;
- t. antinfortunistica e tutela della salute nei luoghi di lavoro.

### **Art. 88. - Poteri di deroga**

1. Il Sindaco, ai sensi dell'art. 80 c. 1 della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni, previa deliberazione favorevole del Consiglio comunale, può rilasciare, in deroga alle norme e alle previsioni degli strumenti urbanistici, concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie nei seguenti casi:

- a. interventi di qualsiasi tipo eseguiti dal Comune di Casaleone, direttamente o dai soggetti indicati all'art. 113 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- b. interventi di qualsiasi tipo eseguiti da altri enti e consorzi pubblici direttamente o dai soggetti indicati all'art. all'art. 113 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, con esclusione delle opere di competenza della Regione

Veneto, della Provincia di Verona e delle amministrazioni dello Stato o comunque da effettuarsi sul demanio statale, per le quali trova applicazione l'art. 77 della L.R. 61/1985;

c. interventi eseguiti da società concessionarie di servizi pubblici (telefoni, distribuzione energia elettrica, ferrovie, poste e telegrafo, ecc.);

d. interventi eseguiti dai privati, ma di rilevante interesse pubblico, nelle seguenti zone urbanistiche previste dal P.R. G.:

d1. zone di rispetto delle infrastrutture territoriali, limitatamente agli interventi riguardanti tali infrastrutture (distributori di carburanti, ecc.);

d2. zone per standard urbanistici;

d3. zone ad attività privata di prevalente interesse pubblico;

d4. zone turistico-alberghiere, limitatamente alla destinazione alberghiera;

d5. zone per attrezzature ospedaliere di tipo privato;

e. interventi eseguiti dai privati, ma di rilevante interesse pubblico, da effettuarsi in qualsiasi zona urbanistica del P.R.G., purché compatibile con essa.

2. L'eventuale deroga per gli interventi di cui alle precedenti lettere d) ed e) potrà essere ammessa purché:

a. la cubatura o la superficie lorda di pavimento (secondo il parametro previsto dalla zona) non superi il doppio dell'esistente o dell'edificabile;

b. vengano previste superfici a parcheggio in funzione dell'attività svolta pari a quanto previsto dalla legge 122/1989; potranno comunque essere richiesti maggiori parcheggi in relazione alle esigenze specifiche dell'attività da insediare.

#### **Art. 89. - Sanzioni**

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente e, in particolare, dalla legge urbanistica e dalle legge regionali e provinciali.

2. Salvo i casi specificamente sanzionati dalla legislazione vigente, per il mancato rispetto delle norme che seguono si applicano le sanzioni amministrative appresso precisate:

a. Art. 22 – Evidenza del permesso e del progetto. Per la mancata affissione del cartello di cantiere, incompletezza e/o inesattezza dei dati contenuti nonché mancata disponibilità in cantiere degli atti abilitativi della costruzione: Euro 250,00;

b. Art. 46 - Decoro degli spazi aperti. Per il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nell'ordinanza che impone l'attuazione delle misure per garantire il decoro: da Euro 250,00 a Euro 1.000,00.

3. Non è ammessa l'oblazione in via breve.