



**COMUNE DI BUSSERO**  
**PROVINCIA DI MILANO**

*P.IVA c.f. 03063770154*

*C.A.P. 20060 - PIAZZA IV NOVEMBRE, 1*

*TEL. 02 / 950.38.721 - FAX. 02 / 950.39.452*

*e-mail: [tecnica@comune.bussero.mi.it](mailto:tecnica@comune.bussero.mi.it)*

*sito: [www.comune.bussero.mi.it](http://www.comune.bussero.mi.it)*

*Area Gestione e Pianificazione del Territorio*

**REGOLAMENTO**

**EDILIZIO**

**COMUNALE**

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 3.4.2003**  
**Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 13.03.2007**

## INDICE

<b>CAPO I</b> .....	<b>5</b>
<b>Norme procedurali</b> .....	<b>5</b>
Articolo 1 .....	5
Articolo 2 .....	5
Articolo 3 .....	5
Articolo 4 .....	5
Articolo 5 .....	5
Articolo 6 .....	6
Articolo 7 .....	6
Articolo 8 .....	6
Articolo 9 .....	7
Proposte di piani attuativi di iniziativa privata .....	7
<b>CAPO II</b> .....	<b>7</b>
<b>Modalità di predisposizione dei progetti</b> .....	<b>7</b>
<b>Articolo 10</b> .....	<b>7</b>
Articolo 11 .....	8
Articolo 12 .....	9
Articolo 13 .....	9
<b>CAPO III</b> .....	<b>9</b>
<b>Le fasi del procedimento amministrativo</b> .....	<b>9</b>
Articolo 14 .....	9
Articolo 15 .....	10
Articolo 16 .....	10
Articolo 17 .....	10
Articolo 18 .....	11
Articolo 19 .....	11
Articolo 20 .....	12
Articolo 21 .....	12
Articolo 22 .....	12
<b>CAPO IV</b> .....	<b>13</b>
<b>Semplificazione dei procedimenti amministrativi</b> .....	<b>13</b>
Articolo 23 .....	13
Articolo 24 .....	13
Articolo 25 .....	13
Articolo 26 .....	13
<b>CAPO V</b> .....	<b>13</b>
<b>Vigilanza e sanzioni</b> .....	<b>13</b>
Articolo 27 .....	13
Articolo 28 .....	14
Articolo 29 .....	14
Articolo 30 .....	14
Articolo 31 .....	14
Articolo 32 .....	14
Articolo 33 .....	14
<b>CAPO VI - La Commissione Edilizia</b> .....	<b>15</b>
<i>Abrogato con deliberazione di C.C. n. 15 del 13/03/2007</i>	
<b>CAPO VII</b> .....	<b>15</b>
<b>Disposizioni sull'attività edilizia</b> .....	<b>15</b>
Articolo 53 .....	15
Articolo 54 .....	15
Articolo 55 .....	15

Articolo 56	16
Articolo 57	16
Articolo 58	16
Articolo 59	16
Articolo 60	16
Articolo 61	17
Articolo 62	17
Articolo 63	17
Articolo 64	17
Articolo 65	18
Articolo 66	18
Articolo 67	18
Articolo 68	18
Articolo 69	19
Articolo 70	19
Articolo 71	19
<b>CAPO VIII</b>	<b>19</b>
Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano	19
Articolo 72	19
Articolo 73	20
Articolo 74	20
Articolo 75	20
Articolo 76	21
Articolo 77	21
Articolo 78	21
Articolo 79	22
Articolo 80	22
Articolo 81	23
Articolo 82	23
Articolo 83	23
Articolo 84	24
Articolo 85	24
Articolo 86	24
Articolo 87	24
Articolo 88	25
Articolo 89	25
Articolo 90	25
Articolo 91	25
Articolo 92	25
Articolo 93	25
Articolo 94	25
Articolo 95	26
Articolo 96	26
<b>CAPO IX</b>	<b>26</b>
Realizzazione degli interventi	26
Articolo 97	26
Articolo 98	26
Articolo 99	26
Articolo 100	27
Articolo 101	27
Articolo 102	28
Articolo 103	28
Articolo 104	28
Articolo 105	29
Articolo 106	29
<b>CAPO X</b>	<b>29</b>
Norme finali e transitorie	29
Articolo 107	29
Articolo 108	30

<b>Articolo 109</b> .....	30
<b>Articolo 110</b> .....	30
<b>Articolo 111</b> .....	30

## **CAPO I**

### **Norme procedurali**

#### **Articolo 1**

##### Provvedimenti abilitativi e denuncia d'inizio attività

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia), nonché a presentare la denuncia d'inizio attività (D.I.A.) o la relazione di cui all'art. 26 della legge n. 47/1985, i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario (nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari);
  - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento pur avvenendo su parti private, interessa l'esterno del fabbricato (es. tende da sole, grate di sicurezza, ecc.);
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione e allegata la copia della procura;
  - e) il rappresentante legale del proprietario;
  - f) il titolare di diritto di superficie;
  - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del codice civile;
  - h) l'enfiteuta;
  - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge n. 203/1982;
  - k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case d'abitazione;
  - l) il beneficiario di decreto d'occupazione d'urgenza;
  - m) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - n) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione d'interventi edilizi su fondi altrui;
  - o) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, oppure ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge n. 47/1985, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

#### **Articolo 2**

##### Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. In conformità a quanto disposto dall'art. 25 del regio decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguire su aree vincolate paesaggisticamente, il rilascio dell'autorizzazione di cui alla legge n. 490/1999 è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

#### **Articolo 3**

##### Piani attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi d'iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano; la proposta di piano attuativo può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
2. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge n. 457/1978, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

#### **Articolo 4**

##### Certificati d'abitabilità e d'agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati d'abitabilità e agibilità (licenza d'uso) tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione d'opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

#### **Articolo 5**

##### Opere non soggette ad atto abilitativo

1. Non sono soggette ad atto abilitativo ma solo a preventiva comunicazione:
  - a) le opere d'estrema urgenza e necessità necessarie all'eliminazione di situazioni di pericolo;
  - b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici che consistano nella riparazione unicamente di limitate porzioni di essi senza alterazione delle caratteristiche;
  - c) posa di griglie di sicurezza a condizione che:

- siano di colore e disegno coordinati con la facciata dell'edificio;
- siano posate almeno a 3 cm all'interno del contorno delle aperture;
- siano uguali per tutto il fabbricato;
- siano approvate con verbale di assemblea condominiale.

Unitamente alla sopracitata comunicazione dovrà essere presentato copia del verbale di assemblea condominiale comprovante l'approvazione, il modello, il colore deliberato;

d) posa di tende parasole a condizione che:

- siano di colore e disegno coordinati con la facciata dell'edificio;
- siano uguali per tutto il fabbricato;
- siano approvate con verbale di assemblea condominiale.

Unitamente alla sopracitata comunicazione dovrà essere presentato copia del verbale di assemblea condominiale comprovante l'approvazione, il modello, il colore deliberato

e) opere interne alle costruzioni che consistano in:

- apertura e chiusura di vani porta a condizione che siano rispettate le norme del regolamento locale di igiene;
- realizzazione di camini che dovranno essere dotati di idonea canna fumaria;
- demolizione o costruzione parziale di tavolati che non comportino la modifica del numero e delle dimensioni e della disposizione dei vani preesistenti e a condizione che siano rispettate le norme del regolamento locale d'igiene;
- realizzazione d'arredi fissi e controsoffittature a condizione che siano rispettate le norme del regolamento locale d'igiene;

f) rifacimento e modifiche agli impianti tecnologici (senza opere edilizie), fermi restando gli obblighi previsti dalla legge n. 46/1990;

g) antenne paraboliche.

## **Articolo 6**

### Richieste di concessione e autorizzazione edilizia, denuncia d'inizio attività, opere interne

1. Le richieste di concessione e d'autorizzazione edilizia, le denunce d'inizio attività di cui all'art. 2 c. 60 della legge n. 662/1996 ed alla legge regionale n. 22/1999 nonché le relazioni asseverate per opere interne di cui all'art. 26 della legge n. 47/1985, devono contenere:

- a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'ordine o del collegio professionale d'appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - d'eventuali vincoli ambientali, monumentali, o d'altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento. Qualora il richiedente non sia residente nel territorio comunale, gli atti saranno trasmessi al progettista; solo quando anche quest'ultimo non sia domiciliato nel comune, saranno trasmessi all'indirizzo del richiedente.

## **Articolo 7**

### Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento della proprietà dell'immobile, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che l'atto autorizzativo sia intestato agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura), entro 15 (quindici) giorni dalla data di avvenuto possesso, allegando copia (o con indicazione, in via di autocertificazione) dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.
3. Il trasferimento della titolarità dell'atto, anche a favore di più soggetti, non comporta la divisione dei relativi atti amministrativi.

## **Articolo 8**

### Domanda d'autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi della legge n. 490/1999, a presentare richiesta d'autorizzazione paesaggistica, devono indicare nella richiesta medesima i seguenti elementi:

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

- c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) generalità del progettista, con indicazione dell'ordine o del collegio professionale di appartenenza;
  - e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla legge n. 490/1999);
  - f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ai sensi della legge n. 490/1999, oppure ex art. 32 della legge n. 47/1985, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
  - g) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
  - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n. 42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997.

## **Articolo 9**

### Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi d'iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
- a) generalità del proponente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'ordine o del collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
  - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - g) indicazione dei soggetti contro interessati, titolari di diritti reali apparenti e non, sui beni sia confinanti che oggetto del piano, risultanti da registrazioni catastali.
2. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/49916 del 19 maggio 2000, pubblicata sul B.U.R.L. n. 22 del 2 giugno 2000, 3° supplemento straordinario.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

## **CAPO II**

### **Modalità di predisposizione dei progetti**

#### **Articolo 10**

##### Modalità' di rappresentazione grafica

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

**Articolo 11**  
Documentazione per l'esame dei progetti

1. In relazione alla tipologia dell'intervento, alle istanze andrà allegata la seguente documentazione: atto di proprietà dell'immobile oppure dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n.445 e successive modifiche e integrazioni;

- a) dichiarazione di delega e di assenso della proprietà nel caso in cui il richiedente sia soggetto diverso dal proprietario;
  - b) versamento diritti ASL (per tutti gli interventi che necessitano di parere igienico-sanitario);
  - c) stralcio del P.R.G. vigente (ed eventualmente adottato) con evidenziato il lotto interessato dalla costruzione o il fabbricato oggetto di intervento;
  - d) estratto di mappa catastale del lotto interessato, in originale ed in data non anteriore a mesi sei (solo per nuove costruzioni);
  - e) riproduzione grafico/analitica del terreno riportante le quote in pianta ed altimetriche, nonché il calcolo della superficie (in scala 1:500); il rilievo del terreno deve essere asseverato dal tecnico progettista;
  - f) riproduzione del lotto con inserito il piano terreno dell'edificio e la sistemazione esterna in scala 1:100, riprodotte:
    - accessi carrai e pedonali
    - percorsi interni con relativi materiali
    - aree a verde filtrante e piantumazione (compresa indicazione delle essenze)
  - g) indicazione della recinzione con particolari in scala 1:20;
  - h) calcoli planovolumetrici e verifica grafico-analitica di tutti gli indici di P.R.G. (vigente ed eventualmente adottato): volume/superficie lorda di pavimento, superficie coperta, altezza del fabbricato, distanza tra edifici e loro rapporto in relazione all'altezza, distanza dai confini, distanza dalle strade, rapporto stradale, indicazione delle pareti finestrate ai fini della verifica delle distanze tra di esse; per la verifica degli indici dovrà essere presentato rilievo quotato illustrativo dello stato di fatto dei fabbricati circostanti con le relative altezze e delle strade limitrofe, nonché sezioni schematiche riportanti le sagome degli edifici contigui e delle strade;
  - i) piante di tutti i piani (1:100) e della copertura con indicate le destinazioni d'uso di tutti i locali, dimensioni degli stessi, calcolo analitico dei rapporti aeroilluminanti, canne fumarie e di esalazione, apparecchi sanitari, ecc.;
  - j) Sezioni caratteristiche (1:100) con indicate le altezze nette di ogni singolo piano e lo spessore della soletta, la quota 0.00 di riferimento e l'altezza totale dell'edificio; per i sottotetti e per i locali con soffitto non orizzontale deve essere indicata la quota massima e minima, nonché il calcolo dell'altezza media;
  - k) prospetti di tutti i lati (1:100) ombreggiati, particolareggiati e, almeno quello principale, colorato, con indicazione dei materiali di facciata, finiture e colori (qualora l'edificio in progetto fosse in aderenza con altre costruzioni, i prospetti dovranno comprendere anche queste ultime);
  - l) particolari significativi dell'opera in progetto (sezioni verticali, sezioni orizzontali e prospetti, elementi caratteristici dell'edificio, in particolare per le zone A) in scala 1:10 o 1:20 con indicazioni delle dimensioni, spessori, materiali e colori;
  - m) schema di fognatura con indicazione dei percorsi delle reti acque chiare e nere, diametro delle tubazioni e pendenze, pozzetti di ispezione, separatori, ecc. nonché recapito finale;
  - n) prospettiva e/o assonometria dell'edificio inserito nel contesto circostante (per le nuove costruzioni e gli interventi di ampliamento o sopraalzo);
  - o) documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
  - p) relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto, la verifica del rispetto delle disposizioni normative, le scelte tipologico-formali, ecc. ed illustrazioni dei materiali;
  - q) autocertificazioni rese dal progettista, ai sensi D.P.R. 28.12.2000 n.445, in merito a: (vedi art. 13)
    - conformità planovolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti ed eventualmente adottate;
    - conformità alla normativa in materia di sicurezza e di prevenzione incendi; per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla osta dei VV.F., oltre a dichiarazione che attesti tale condizione, deve essere presentata planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - r) documentazione in materia di barriere architettoniche:
    - dichiarazione del professionista abilitato di conformità delle soluzioni progettuali e degli elaborati alle disposizioni in materia di barriere architettoniche (art.1 c. 4 della legge n. 13/1989);
    - relazione ed elaborati grafici che evidenzino le soluzioni progettuali secondo i requisiti previsti, sia degli edifici che degli spazi esterni, in relazione alla tipologia dell'edificio (verifica grafica accessibilità, visitabilità ed adattabilità completa di schemi di arredamento (art.10 del decreto ministeriale n. 236/1989 e art.14 comma 4 della legge regionale n. 6/1989).
2. Per gli edifici a destinazione industriale-artigianale è necessario inoltre presentare:
- a) verifica grafica della distanza delle aree residenziali ed indicazione delle opere di mitigazione ambientale;
  - b) relazione sulle precauzioni assunte per la innocuità dei processi produttivi, scarichi liquidi, gassosi e solidi e delle emissioni di rumori, vibrazioni o altre cause recanti molestia;



- c) relazione con informazioni relative a:
- genere di industrie/attività da insediare con particolare riferimento all'indicazione della classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS.;
  - numero di addetti previsti;
  - descrizione delle lavorazioni effettuate;
  - materiali trattati;
  - prodotti depositati ed eliminati;
  - flussi di traffico veicolare.
3. Per gli interventi sugli edifici esistenti, gli elaborati di cui sopra (planimetria, piante, sezioni e prospetti) dovranno riportare la situazione esistente, quella di progetto e le sovrapposizioni, ove saranno colorate distintamente le parti in demolizione e quelle di nuova realizzazione; essendo la colorazione degli elaborati metodo convenzionale per l'immediata comprensione di quanto oggetto di variante, eventuali opere non evidenziate con colori diversi non saranno ritenute oggetto di richiesta di approvazione.
  4. Documentazione necessaria ai fini del calcolo del contributo concessorio (artt. 3 e 6 della legge n. 10/1977):
    - a) tabella regionale redatta ai sensi del decreto ministeriale del 5 maggio 1977, in applicazione alla legge n. 10/1977, relativa al contributo commisurato al costo di costruzione;
    - b) computo metrico estimativo (per interventi di nuova costruzione di edifici a destinazione terziaria e per interventi di ristrutturazione su edifici di altre destinazioni).
  5. Il responsabile del procedimento può comunque richiedere ogni altra documentazione che ritenga necessaria ai fini dell'esame della pratica.
  6. Qualora le istanze non siano corredate dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento richiede la documentazione mancante; in tal caso i termini di conclusione del procedimento di cui alla legge n. 493/1993 sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
  7. Se il soggetto richiedente non presenta la necessaria documentazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
  8. Il mancato o l'incompleto riscontro alla richiesta di documentazione è motivo di diniego del progetto edilizio.

#### **Articolo 12** Autocertificazione

Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni D.P.R. 28.12.2000 n.445 e n. 127/1997, come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge n. 127/1997 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

#### **Articolo 13** Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. del 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare l'iter dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, può essere asseverata:
  - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
  - b) la superficie delle aree da edificare;
  - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
  - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
  - e) i distacchi dagli edifici;
  - f) l'altezza dei fabbricati.

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

#### **Articolo 14** Presentazione delle istanze

1. Le istanze di concessione o autorizzazione edilizia o paesaggistica, di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26 della legge n. 47/1985, redatte in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo e su moduli predisposti dal Comune, possono essere presentate direttamente ovvero spedite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, alla struttura competente, corredate dei documenti di cui al presente regolamento; in caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione della data di protocollo d'ingresso;
2. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

3. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

#### **Articolo 15** Denuncia di inizio attività

1. Nel termine di 20 giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 2, comma 60, legge n. 662/1996 o della legge regionale n. 22/1999, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

#### **Articolo 16** Concessione edilizia

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 11, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa con le modalità di cui all'art. 11 c. 6.
2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento, laddove necessario, chiede al presidente o al Responsabile dell'Area di convocare la commissione edilizia per l'espressione del parere di competenza.
3. Ottenuto il parere della commissione edilizia, il responsabile del procedimento comunica, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma, al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento, la fine del procedimento.
4. Qualora la commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 2, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
5. La relazione di cui al precedente comma deve contenere:
  - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
6. La relazione di cui al comma 4. può essere divisa in tre parti:
  - a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
    - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
    - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
    - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
    - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
  - c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.
7. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di concessione edilizia.
8. Ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 60/1977, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 5 e 6 della legge n. 10/1977.
9. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento il calcolo del contributo di concessione.
10. Il ritiro della concessione edilizia deve avvenire entro un anno dalla data di notifica dell'avviso, dopo la presentazione della quietanza di pagamento del contributo concessorio nonché della documentazione di cui all'art. 20.
11. In caso di diniego, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

#### **Articolo 17** Autorizzazione edilizia

1. Il responsabile del procedimento, qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 11, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa con le modalità di cui all'art. 11 c. 6.
2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque almeno 10 giorni prima della scadenza del termine previsto dall'art. 7 della legge n. 94/1982 per la formazione del silenzio-assenso, il responsabile del procedimento comunica la conclusione del procedimento al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
3. La relazione di cui al comma precedente deve contenere:
  - a) i dati del soggetto richiedente e del progettista;
  - b) le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;

- c) le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - d) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - e) la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
4. Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia.
  5. L'istanza di autorizzazione si intende accolta, ai sensi e alle condizioni dell'art. 7 della legge n. 94/1982 qualora il responsabile della struttura organizzativa competente non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dandone comunicazione del loro inizio.
  6. In caso di diniego il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
  7. Il ritiro dell'autorizzazione va effettuato entro 60 giorni dalla data di avviso che conterrà altresì l'indicazione della documentazione da presentare per tale ritiro.

#### **Articolo 18**

##### Autorizzazione paesaggistica

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui all'art. 11 del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al *successivo comma 2*; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta. *E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 11 c. 7 e 8 del presente regolamento.*
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
  - a) verifica la presenza del titolo (o autocertificazione) legittimante la presentazione dell'istanza;
  - b) verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - c) individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - d) predispose una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - e) chiede al presidente di convocare la commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla commissione medesima.
3. La relazione di cui sopra deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della commissione edilizia o direttamente nella seduta della commissione stessa.
4. La commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.
5. Una volta acquisito il parere della commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
6. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente soprintendenza ai beni architettonici e ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.
7. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla soprintendenza per il necessario controllo.

#### **Articolo 19**

##### Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'amministrazione comunale, per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 11 del presente regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di 90 giorni decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste. *E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 11 c. 7 e 8 del presente regolamento.*
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette la pratica al consiglio comunale per l'adozione.
5. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria.
6. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

7. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, all'ente gestore del parco, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del presente articolo, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 8.
8. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
9. Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della legge regionale n. 23/1997, il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

#### **Articolo 20**

##### Documentazione per il ritiro dell'atto abilitativo

1. In relazione alla tipologia dell'intervento, per il ritiro dell'atto abilitativo (o al momento della presentazione della D.I.A. o della relazione di cui all'art. 26 della legge n. 47/1985) occorre presentare la seguente documentazione:
  - a) documentazione in materia di sicurezza degli impianti ai sensi della legge n. 46/1990 (progetto degli stessi o dichiarazione di esenzione dall'obbligo di progettazione);
  - b) comunicazione nominativo del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi, con relativa nota di accettazione; l'esecuzione dei lavori in economia da parte del richiedente (che in ogni caso deve dichiararsi quale "impresa esecutrice") è ammessa unicamente per quelle opere escluse dall'obbligo degli adempimenti di cui al decreto legislativo n. 494/1996 e successive modifiche previa dichiarazione da parte del progettista circa il rispetto di tale limite;
  - c) prova dell'avvenuta presentazione della pratica al comando provinciale dei VV.F. con dichiarazione redatta dal progettista circa la conformità degli elaborati presentati in Comune per la concessione edilizia a quelli inoltrati per il nulla osta VV.F.;
  - d) vincolo pertinenziale delle aree a parcheggio (nei casi di cui all'art. 9 della legge n. 122/1989);
  - e) scheda ISTAT (per nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi);
  - f) ricevuta versamento diritti di segreteria;
  - g) ricevuta versamento contributo concessorio e nel caso di rateizzazione polizza fidejussoria;
  - h) ogni altra documentazione riportata sull'avviso di rilascio o di ritiro.
2. Il mancato ritiro dell'atto abilitativo nel termine indicato sull'avviso, comporta inefficacia dello stesso.

#### **Articolo 21**

##### Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini seguenti:
  - per concessioni edilizie e autorizzazioni 1 anno per l'inizio e tre per l'ultimazione;
  - per DIA ultimazione entro 3 anni dalla data di inizio lavori (dopo 20gg. dalla presentazione);
  - per opere interne di cui all'art. 26 della legge n. 47/1985 ultimazione entro un anno dalla data di presentazione.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente soprintendenza ai beni architettonici e ambientali.
4. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione d'impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
5. Il titolare di concessione o di autorizzazione edilizia deve presentare all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio ed ultimazione dei lavori entro 5 (cinque) giorni dall'inizio o dall'ultimazione degli stessi, al fine di consentire il necessario controllo.
6. La mancata presentazione dell'inizio e fine lavori entro tali termini comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 100,00 per le concessioni edilizie e a € 50,00 per le autorizzazioni edilizie.
7. Sono esenti dalle comunicazioni di cui sopra le opere di modesta entità, quali tende da sole, grate, insegne, monumenti funebri e DIA (per la sola dichiarazione di inizio lavori).

#### **Articolo 22**

##### Pubblicazione del provvedimento

1. Il provvedimento di concessione edilizia viene pubblicato all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

## **CAPO IV**

### **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

#### **Articolo 23**

##### Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una conferenza dei servizi tra le strutture interne all'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione è indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'amministrazione comunale e assumono il carattere di provvedimento definitivo e conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art. 14 della legge n. 241/1990.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 24**

##### Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti amministrazioni diverse, la conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La conferenza può essere indetta anche quando l'amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

#### **Articolo 25**

##### Indicazioni interpretative

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 della legge n. 349/1986, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia locale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali anche con la presentazione di richieste di pareri preventivi.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa amministrazione.

#### **Articolo 26**

##### L'accesso ai documenti

1. Le modalità di accesso ai documenti amministrativi sono regolamentate dalla legge n. 241/1990 e dal relativo regolamento comunale.

## **CAPO V**

### **Vigilanza e sanzioni**

#### **Articolo 27**

##### Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli della legge n. 47/1985:
  - a) art. 4 ("vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia");
  - b) art. 7 ("opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali");
  - c) art. 9 ("interventi di ristrutturazione edilizia");
  - d) art. 10 ("opere eseguite senza autorizzazione");
  - e) art. 11 ("annullamento della concessione");
  - f) art. 12 ("opere eseguite in parziale difformità dalla concessione");
  - g) art. 14 ("opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici");

- h) art. 18 ("lottizzazione").
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
  3. Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 7 e 12 della legge n. 47/1985 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all'articolo 1 della legge regionale n. 19/1992.
  4. Oltre all'applicazione delle sanzioni amministrative e penali è prevista l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino in caso di situazioni non conformi al presente regolamento o in caso le opere realizzate in assenza di titolo non siano oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/1985.

**Articolo 28**  
Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dalla legge n. 490/1999.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

**Articolo 29**  
Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della legge n. 241/1990, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio; (la contestazione per iscritto sul posto – es. in cantiere – corrisponde a comunicazione d'avvio del procedimento).
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale ed alla quale vanno inoltrati eventuali ricorsi.

**Articolo 30**  
Fase istruttoria

1. Il responsabile del procedimento, valutati gli atti d'accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

**Articolo 31**  
Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
  - a) generalità del trasgressore;
  - b) tipo di illecito accertato;
  - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'effettuazione del pagamento;
  - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

**Articolo 32**  
Fase integrativa dell'efficacia

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

**Articolo 33**  
Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 27 della legge n. 47/1985 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, c. 55 e 56 della legge n. 662/1996.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

**CAPO VI**  
**La commissione edilizia**

*Abrogato con deliberazione di consiglio comunale n. 15 del 13/03/2007*

**CAPO VII**  
**Disposizioni sull'attività edilizia**

**Articolo 53**

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
5. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
6. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
7. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
8. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
9. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

**Articolo 54**

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

**Articolo 55**

Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del decreto legislativo n. 507/1993.
2. L'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. L'installazione di materiale pubblicitario e' subordinato ad autorizzazione edilizia, sentito il parere dell'ufficio tecnico e, ove occorra, della Polizia Municipale.

5. L'interessato deve, a tale scopo, redigere domanda su moduli predisposti dall'ufficio tecnico e a disposizione degli interessati, allegando alla stessa la seguente documentazione:
  - a) stralcio planimetrico in triplice copia con individuato l'esatto punto di installazione;
  - b) elaborati grafici in triplice copia con indicate le caratteristiche del vettore pubblicitario (dimensioni, colori, ecc.);
  - c) materiale fotografico ed elaborati grafici, particolareggiati ed in scala adeguata, ove sia ben visibile il punto e le modalità di installazione;
  - d) titolo che legittima la domanda (o dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28.12.2000 n.445
  - e) eventuali autorizzazioni di terzi (provinciali, condominiali, ecc.).
6. L'autorizzazione non sostituisce la dichiarazione prevista dall'art. 21 del D.P.R. n. 639/1972 e successive modifiche ed integrazioni, relativo all'imposta sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni.
7. Per quanto riguarda le insegne di esercizi commerciali, queste dovranno essere alloggiate negli appositi spazi degli sfondati delle vetrine, senza sporgere dal filo esterno delle murature; sono vietate le insegne a bandiera, sia a muro che su palo e quelle a cassonetto applicate direttamente sulla facciata. In caso di comprovato impedimento possono essere concesse deroghe alle presenti norme.
8. Le insegne esistenti ed in contrasto con le presenti disposizioni non possono essere sostituite né modificate, anche solo parzialmente, se non per uniformarsi alle stesse.

#### **Articolo 56**

##### Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del codice della strada e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche e edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

#### **Articolo 57**

##### Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della legge n. 13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge regionale n. 6/1989, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

#### **Articolo 58**

##### Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,20; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,10 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

#### **Articolo 59**

##### Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi d'assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Articolo 60**

##### Occupazione degli spazi pubblici



1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare, il periodo di occupazione e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

#### **Articolo 61**

##### Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi dell'occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per l'esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
7. Ai fini dell'economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

#### **Articolo 62**

##### Reti di servizi pubblici

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

#### **Articolo 63**

##### Intercapedini e griglie di aerazione.

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

#### **Articolo 64**

##### Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

3. Nelle nuove costruzioni o nel caso di apertura di passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a m.4,50 e l'accesso da tali spazi al suolo pubblico deve avvenire in orizzontale. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.
4. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.3,00.
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
6. In caso di comprovato impedimento possono essere concesse deroghe alle presenti norme

#### **Articolo 65**

##### Strade private e suolo privato con uso pubblico

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito di piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate d'idoneo impianto di illuminazione.

Per le strade private ad uso pubblico il Comune provvede alla manutenzione ordinaria e alla pulizia.

#### **Articolo 66**

##### Allacciamenti alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal regolamento di fognatura e dall'ente gestore del servizio.
2. Salvo particolari condizioni di quota della falda, è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia rispettando le direttive ASL.
3. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, la concessione edilizia viene rilasciata a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della legge n. 36/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 67**

##### Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità d'esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas-metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi; deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
2. L'installazione di antenne paraboliche e non, salvo le normali antenne televisive poste sulle coperture degli edifici, deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) nel caso di condomini l'impianto dovrà essere esclusivamente centralizzato ed i residenti si dovranno avvalere di un unico apparecchio ricettivo;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, dovrà aver luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) le antenne paraboliche non dovranno superare i 150 cm. di diametro;
  - d) dovranno avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
  - e) le antenne dovranno essere installate nel rispetto della legge n. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - f) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - g) le antenne installate all'esterno su balconi, terrazzi, comignoli, in giardini e cortili non dovranno essere visibili dalla strada;
  - h) in ogni caso le antenne di grandi dimensioni e di elevato impatto visivo, non dovranno porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

#### **Articolo 68**

##### Recinzioni

1. Le muratura, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le Recinzioni nelle aree edificate dovranno avere altezza massima di ml. 1.90 e la parte a tamponamento non potrà superare l'altezza di cm. 0.60 dallo spiccato del marciapiede o dalla quota di campagna, mentre le recinzioni nelle aree a destinazione agricola dovranno avere altezza massima di ml. 1.50 totalmente prive di tamponamento.

3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo per la loro realizzazione possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale ed il rispetto del contorno ambientale.
4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
7. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

#### **Articolo 69**

##### Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere e del rilascio della prescritta licenza d'uso.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Le aree di pertinenza condominiale non potranno essere date ad uso esclusivo dei privati, ed il 50% delle suddette aree dovrà essere uno spazio aperto destinato a verde.

#### **Articolo 70**

##### Toponomastica e segnaletica.

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi della legge n. 490/1999.
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

#### **Articolo 71**

##### Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### **CAPO VIII**

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

#### **Articolo 72**

##### Decoro delle costruzioni

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

- arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
  10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
  11. Tutti i cavi e le tubazioni degli impianti tecnologici devono, salvo diverse disposizioni di legge, essere interrati; qualora ciò non sia possibile per ragioni tecniche, i cavi e le tubazioni sulle facciate dovranno essere posti nella maniera meno visibile, seguendo i profili della gronda o di eventuali fasce marcapiano. Sono comunque vietati attraversamenti disordinati sulle facciate. L'inosservanza di tali disposizioni comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 100,00, oltre all'ordinanza di rimessa a decoro a carico degli enti competenti o della proprietà.

#### **Articolo 73**

##### Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli garantendo comunque lo spazio per la realizzazione di marciapiedi.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

#### **Articolo 74**

##### Prospetti su spazi pubblici

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

#### **Articolo 75**

##### Ombre portate

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

3. Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento o del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dalla base esterna della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.

#### **Articolo 76** Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **Articolo 77** Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### **Articolo 78** Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a

- sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
  14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
  15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
  16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
  17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
  18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Articolo 79**

##### Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sono ammissibili, previa autorizzazione, rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici. La richiesta di autorizzazione deve contenere gli estremi del richiedente, l'ubicazione e l'essenza della pianta ed una o più fotografie della stessa che evidenzino la motivazione del taglio. L'autorizzazione sarà subordinata alla piantumazione di un numero di essenze pari a quello abbattuto, salvo dimostrata impossibilità per motivi di spazio.
12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti; in assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile.
13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

#### **Articolo 80**

##### Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti all'eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. L'inosservanza delle prescrizioni succitate comporta, oltre all'emissione di ordinanza di adeguamento, l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 250,00; In caso di inadempienza a quanto contenuto nell'ordinanza si procederà d'ufficio agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili, in danno al proprietario stesso.

#### **Articolo 81**

##### Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

#### **Articolo 82**

##### Ventilazione

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori
8. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
9. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua

#### **Articolo 83**

##### Illuminazione

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale, attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

5. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito, per comprovati motivi, l'uso della illuminazione artificiale.
6. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
7. Per le norme specifiche si faccia riferimento al regolamento locale d'igiene

**Articolo 84**  
Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord.
4. Si intende per affaccio verso nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

**Articolo 85**  
Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18°C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

**Articolo 86**  
Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
  - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

**Articolo 87**  
Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli,



- spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Per tutte le caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari (altezze, superfici, volumetrie, ecc.) si rimanda alle norme del Regolamento Locale di Igiene della regione Lombardia.

**Articolo 88**  
Cortili, cavedi, patii

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

**Articolo 89**  
Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alle leggi regionali n. 15/1996 e n. 22/1999.

**Articolo 90**  
Spazi di cantinato e sotterraneo

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

**Articolo 91**  
Boxes ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari, in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

**Articolo 92**  
Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;
  - d) per i rifiuti solidi ed eventualmente liquidi dovrà essere rispettato quanto previsto dalla raccolta differenziata e quindi si dovranno prevedere spazi destinati alla sosta dei vari bidoni.

**Articolo 93**  
Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 87, comma 17 del presente regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

**Articolo 94**  
Flessibilità distributiva