



COMUNE DI CASTEL GOFFREDO
PROVINCIA DI MANTOVA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 28/08/2012

Approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29/11/2012

VIGENTE DAL 1° gennaio 2013

INDICE

Titolo I – NORME GENERALI E PROCEDURALI.....	4
Capo I – Disposizioni generali	4
Articolo 1 – Oggetto, finalità e principi generali del Regolamento Edilizio Comunale	4
Articolo 2 – Rinvio ad altre disposizioni e criteri di prevalenza.....	4
Articolo 3 – Responsabile del Procedimento e Sportello Unico per l'edilizia	4
Articolo 4 – Definizione degli interventi edilizi.....	5
Articolo 5 – Titoli abilitativi edilizi	5
Articolo 6 – Autorizzazione Paesaggistica.....	6
Capo II – Procedimenti e documenti da allegare alle istanze.....	7
Articolo 7 – Soggetti legittimati alla presentazione delle istanze.....	7
Articolo 8 – Istanze e connessi procedimenti	8
Articolo 9 – Conferenza di servizi	9
Articolo 10 – Contenuto minimo delle istanze e documentazione progettuale.....	10
Articolo 11 – Contributo di costruzione e modalità di versamento	14
Articolo 12 – Rateizzazione e garanzie	14
Capo III – Fasi dell'attività edilizia	16
Articolo 13 – Comunicazione di inizio dei lavori.....	16
Articolo 14 – Documenti da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori.....	16
Articolo 17 – Libretto d'uso e di manutenzione	19
Capo IV – Realizzazione degli interventi edilizi.....	20
Articolo 18 – Richiesta e consegna dei punti fissi.....	20
Articolo 19 – Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva	20
Articolo 20 – Interruzione dei lavori	20
Articolo 21 – Interventi non ultimati o scadenza dei titoli abilitativi.....	20
Articolo 22 – Proroga.....	21
Articolo 23 – Voltura.....	21
Articolo 24 – Varianti.....	21
Articolo 25 – Interventi urgenti	22
Articolo 26 – Sostituzione del direttore dei lavori o dell'impresa esecutrice.....	22
Capo V – Disciplina del cantiere negli interventi edilizi	23
Articolo 27 – Sicurezza e disciplina generale del cantiere	23
Articolo 28 – Recinzioni provvisorie di cantiere	23
Articolo 29 – Strutture provvisorie	24
Articolo 30 – Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico	24
Articolo 31 – Operazioni di scavo	25
Articolo 32 – Ritrovamenti archeologici, storici e artistici.....	25
Articolo 33 – Rinvenimenti di materiale inquinante.....	25
Articolo 34 – Conferimento dei materiali di risulta	25
Articolo 35 – Funzioni di vigilanza	26
Articolo 36 – Funzioni di vigilanza sugli interventi inerenti impianti ed isolamenti termici.....	26
Articolo 37 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza di titolo o in difformità.....	26
Articolo 38 – Sanzioni amministrative	26
Articolo 39 – Tolleranze di cantiere.....	27
Titolo II – AMBIENTE URBANO, QUALITA' DELL'ABITATO E DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI	28
Capo I – Obiettivi, principi, disposizioni generali sull'ambiente urbano.....	28
Articolo 40 – Obiettivi.....	28
Articolo 41 – Decoro e progettazione delle facciate degli edifici	28
Articolo 42 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	28
Articolo 43 – Disposizioni sugli allineamenti.....	29
Articolo 44 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.....	29

Articolo 45 – Edifici crollati, resi inagibili o demoliti	29
Articolo 46 – Aree inedificate, edifici in disuso e cave.....	29
Capo II – Servizi a rete e impianti tecnologici degli edifici.....	31
Articolo 47 – Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	31
Articolo 48 – Allacciamento alle reti fognarie	31
Articolo 49 – Canali di gronda e pluviali.....	31
Articolo 50 – Volumi tecnici ed impiantistici	32
Capo III – Spazi pubblici o ad uso pubblico e/o collettivo	33
Articolo 51 – Passaggi pedonali.....	33
Articolo 52 – Percorsi ciclabili e relativi spazi di sosta	33
Articolo 53 – Spazi porticati.....	33
Articolo 54 – Occupazione degli spazi pubblici	34
Articolo 55 – Costruzioni precarie su suolo pubblico	34
Articolo 56 – Disciplina d'uso del sottosuolo	34
Articolo 57 – Prese d'aria e sul suolo pubblico e finestre dei locali sotterranei	35
Capo IV – Spazi privati.....	36
Articolo 58 – Accessi e passi carrabili.....	36
Articolo 59 – Parcheggi pertinenziali	37
Articolo 60 – Recinzioni	37
Articolo 61 – Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	37
Articolo 62 – Strade private.....	38
Capo V – Interventi sulle pareti esterne e sugli spazi aperti degli edifici	40
Articolo 63 – Tettoie su accessi.....	40
Articolo 64 – Pergolati	40
Articolo 65 – Gazebi prefabbricati	40
Articolo 66 – Tende da sole.....	41
Articolo 67 – Lapidi, decorazioni e pitture murali	41
Articolo 68 – Vetrine, vetrinette, bacheche	41
Articolo 69 – Targhe.....	42
Articolo 70 – Inferriate, infissi e serramenti, balconi.....	42
Articolo 71 – Tinteggiature esterne.....	42
Articolo 72 – Apparati di ricezione trasmissioni radio-televisive	43
Articolo 73 – Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria.....	43
Articolo 74 – Pannelli fotovoltaici e solari.....	43
Articolo 75 – Manufatti minori da giardino e piscine non interrate	44
Capo VI – Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità	45
Articolo 76 – Indicatori ed altri apparecchi.....	45
Articolo 77 – Numero civico degli edifici.....	45
Articolo 78 – Targhe energetiche	45
Articolo 79 – Insegne e mezzi pubblicitari.....	46
Capo VII – Conformazione e dotazioni degli edifici.....	47
Articolo 80 – Requisiti delle costruzioni e degli alloggi	47
Articolo 81 – Definizione di edificio unifamiliare.....	47
Articolo 82 – Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici	47
Articolo 83 – Scale principali e di sicurezza, dispositivi servoscala	47
Articolo 84 – Logge	48
Articolo 85 – Parapetti e balconi	48
Articolo 86 – Ascensori.....	48
Articolo 87 – Locali tecnici degli edifici.....	49
Articolo 88 – Cortili e cavedi.....	49
Articolo 89 – Spazi seminterrati e interrati.....	50
Articolo 90 – Locali sottotetto	50
Articolo 91 – Abbaini, lucernari ed aperture in falda.....	50

Titolo III – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BIOEDILIZIA	51
Capo I – Obiettivi, ambito di applicazione ed incentivi.....	51
Articolo 92 – Obiettivi.....	51
Articolo 93 – Ambito di applicazione	51
Articolo 94 – Riduzione oneri di urbanizzazione	51
Articolo 95 – Raccordi con il Piano di Governo del Territorio	52
Capo II – Efficienza energetica della struttura edilizia	53
Articolo 96 – Fabbisogno energetico	53
Articolo 97 – Valori di trasmittanza	53
Articolo 98 – Orientamento delle costruzioni.....	53
Articolo 99 – Protezione dall'irraggiamento solare	54
Articolo 100 – Disposizioni costruttive.....	54
Articolo 101 – Ponti termici	55
Capo III – Efficienza energetica degli impianti.....	56
Articolo 102 – Impianto termico.....	56
Articolo 103 – Impianto di climatizzazione invernale centralizzato.....	56
Articolo 104 – Impianti a bassa temperatura	56
Articolo 105 – Impianti di climatizzazione estiva	57
Articolo 106 – Ventilazione meccanica	57
Articolo 107 – Impianti di illuminazione artificiale.....	57
Capo IV – Sistemi bioclimatici passivi e utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.....	59
Articolo 108 – Sistemi costruttivi bioclimatici passivi.....	59
Articolo 109 – Tetti verdi.....	59
Articolo 110 – Recupero acque piovane.....	59
Articolo 111 – Riduzione del consumo di acqua potabile	59
Articolo 112 – Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili	60
Articolo 113 – Conversione solare elettrica	60
Articolo 114 – Integrazione calore – elettricità – raffrescamento	61
Articolo 115 – Impianti geotermici	61
Articolo 116 – Protezione acustica	61
Articolo 117 – Fitodepurazione.....	62
Articolo 118 – Radioattività e radon.....	62
Articolo 119 – Amianto.....	63
Titolo IV – COMMISSIONI COMUNALI	64
Capo I – La Commissione Comunale di Edilizia	64
Articolo 120 – Composizione	64
Articolo 121 – Nomina dei commissari, durata, incompatibilità, dimissioni e revoca	64
Articolo 122 – Competenze e ambito di valutazione	65
Articolo 123 – Convocazione e verbalizzazione	65
Articolo 124 – Assunzione dei pareri.....	65
Articolo 125 – Pubblicità delle sedute e rimborso spese	66
Articolo 126 – Rapporti con la struttura del Comune	66
Capo II – La Commissione per il Paesaggio	67
Articolo 127 – Composizione	67
Articolo 128 – Nomina dei commissari, durata, incompatibilità, dimissioni e revoca	67
Articolo 129 – Competenze e ambito di valutazione	67
Articolo 130 – Convocazione e verbalizzazione	68
Articolo 131 – Assunzione dei pareri.....	68
Articolo 132 – Pubblicità delle sedute e rimborso spese	69
Articolo 133 – Rapporti con la struttura del Comune	69

Titolo I – NORME GENERALI E PROCEDURALI

Capo I – Disposizioni generali

Articolo 1 – Oggetto, finalità e principi generali del Regolamento Edilizio Comunale

Il Regolamento Edilizio Comunale (da ora in appresso definito semplicemente come Regolamento) detta disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia così come previsto dall'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 28 della L.R. n. 12/2005, nei rispettivi testi vigenti.

Il territorio ed il paesaggio rappresentano beni d'interesse collettivo, alla cui tutela e salvaguardia sono tenuti a collaborare tutti i cittadini, direttamente o attraverso l'operato della pubblica amministrazione.

Le norme del presente Regolamento definiscono le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano e, di conseguenza, della vita per la collettività, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.

In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione Comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e costruzione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettosi delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

Articolo 2 – Rinvio ad altre disposizioni e criteri di prevalenza

Il presente Regolamento si attua unitamente e nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti, al Regolamento Locale di Igiene, alle norme tecniche del Piano di Governo del Territorio ed ai seguenti ulteriori regolamenti o piani comunali:

- Piano generale del traffico urbano;
- Piano della illuminazione comunale;
- Piano di zonizzazione acustica;
- Regolamento per le medie strutture di vendita commerciale.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e le disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, comprese quelle del Regolamento Locale di Igiene, valgono queste ultime.

Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

Il presente Regolamento non può determinare varianti all'apparato normativo del Piano di Governo del Territorio.

Per quanto riguarda le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, comprese le distanze, e le modalità di loro misurazione si fa riferimento alle norme del Piano di Governo del Territorio.

L'entrata in vigore di disposizioni legislative o regolamentari nazionali o regionali che incidano sostanzialmente in senso restrittivo su norme contenute nel presente Regolamento, assume immediata cogenza comportandone l'automatica modifica in aggiornamento.

L'Autorità comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti.

Articolo 3 – Responsabile del Procedimento e Sportello Unico per l'edilizia

L'Amministrazione Comunale provvede a comunicare all'interessato e, se ritenuto utile ai fini del procedimento, agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento in esito alla presentazione di un'istanza o di una denuncia/segnalazione/comunicazione in materia edilizia.

Per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia e di ogni altra attività disciplinata dal presente Regolamento, anche ai fini della semplificazione dei procedimenti amministrativi, il Comune istituisce lo Sportello Unico per l'edilizia. I compiti dello Sportello Unico per l'edilizia sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. n. 12/2005 al quale si rinvia.

Articolo 4 – Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono così classificati:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per ciascuna definizione si rinvia a quanto disciplinato dalla normativa vigente, e precisamente dalla L.R. n. 12/2005 e dal D.P.R. n. 380/2001, che in caso di contrasto è sempre prevalente in quanto norma statale.

Articolo 5 – Titoli abilitativi edilizi

I titoli abilitativi edilizi sono così classificati e definiti:

a) Permesso di Costruire

Sono subordinati a Permesso di Costruire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, così come disciplinati dall'art. 33 comma 1 della L.R. n. 12/2005, fatto salvo quanto disposto dai commi 3 e 3 bis dell'art. 33 e dall'art. 41 del medesimo dispositivo normativo regionale, nonché tutti gli interventi previsti dall'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a Permesso di Costruire, così come disciplinati dall'art. 52 comma 3bis della L.R. n. 12/2005. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire, così come disciplinati dal Titolo III della Parte II della L.R. n. 12/2005 e con le precisazioni di cui all'art. 62.

b) Denuncia di Inizio Attività

Chi ha titolo per presentare istanza di Permesso di Costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) così come previsto dagli articoli 41 e 62 della L.R. n. 12/2005.

c) Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Sono subordinati alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui all'art. 19 della Legge n. 241/1990 ed all'art. 41 della L.R. n. 12/2005 gli interventi:

- di manutenzione straordinaria non rientranti nell'attività edilizia libera;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia non rientranti nell'elenco di cui all'art. 10 comma 2 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001.

d) Comunicazione di Attività Edilizia Libera asseverata

Sono subordinati a Comunicazione di Attività Edilizia Libera (C.A.E.L.) asseverata gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 comma 2, lettera a) del D.P.R. n. 380/2001.

e) Comunicazione di Attività Edilizia Libera semplice

Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo tutti gli interventi così come disciplinati dall'art. 6 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001. Nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, oltre a quanto definito al precedente paragrafo, sono soggette a Comunicazione di Attività Edilizia Libera (C.A.E.L.) semplice la realizzazione o l'applicazione di:

- manufatti monoblocco rustici annessi alle residenze, così come definiti ed ammessi dalle norme tecniche del Piano delle Regole (art. 13 lettera e);
- gazebi prefabbricati temporanei;
- tende da sole;
- lapidi, decorazioni e pitture murali;
- vetrine, vetrinette, bacheche;
- targhe;
- inferriate, infissi e serramenti;
- tinteggiature esterne;

- apparati di ricezione trasmissioni radiotelevisive;
- impianti di condizionamento e trattamento dell'aria;
- pannelli solari e fotovoltaici, nei limiti del D.Lgs. n. 28/2011;
- ripasso coperture e tetti, con conservazione delle pendenze e delle altezze;
- manufatti minori da giardino;
- pavimentazioni pertinenziali.

Nel caso di interventi all'interno dell'Ambito di Antica Formazione, così come individuato nel PGT, la Comunicazione di Attività Edilizia Libera semplice ed asseverata possono essere utilizzate solo nel pieno ed assoluto rispetto delle prescrizioni dei vigenti Piani di Recupero del centro storico con la necessità di acquisire preliminarmente specifico parere della Commissione per il Paesaggio nei casi previsti dal presente Regolamento.

In tutti i casi in cui l'intervento modifica lo stato esteriore dei luoghi, indipendentemente dal titolo edilizio utilizzato, è obbligatoria la contestuale presentazione della valutazione dell'impatto paesistico con le modalità previste nel PGT.

Articolo 6 – Autorizzazione Paesaggistica

Qualsiasi sia il titolo abilitativo, l'attività edilizia che si riferisca ad immobili soggetti alla disciplina della Parte Terza (Beni Paesaggistici) del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni deve essere corredata dalla necessaria Autorizzazione Paesaggistica, nei casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente. Detta autorizzazione potrà essere richiesta anche contestualmente alla presentazione dell'istanza o della denuncia o della comunicazione, presentando, comunque, all'autorità competente separata istanza corredata dalla necessaria documentazione. In ogni caso l'efficacia del titolo edilizio è sempre subordinata all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica: conseguentemente, nel caso di D.I.A. o S.C.I.A. o C.A.E.L., l'intervento non può essere eseguito prima dell'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica.

L'Autorizzazione Paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata all'istanza di Permesso di Costruire o alla denuncia/segnalazione/comunicazione.

Le modalità di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica sono quelle previste dalla normativa generale in materia. L'Autorizzazione Paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio.

Capo II – Procedimenti e documenti da allegare alle istanze

Articolo 7 – Soggetti legittimati alla presentazione delle istanze

Sono legittimati a presentare domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, nonché a presentare la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), la Segnalazione Certificata di Inizio attività (S.C.I.A.), la Comunicazione di Attività Edilizia Libera (C.A.E.L.) e gli altri titoli edilizi, tanto per il titolo originario, quanto per le sue possibili varianti, i proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo legale o negoziale per eseguire i lavori oggetto dell'istanza della denuncia e/o segnalazione e della comunicazione. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:

- a) il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari o questi devono esprimere il proprio consenso mediante delega al comproprietario firmatario;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, o il delegato con l'indicazione della procura o della delega;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del c.c.;
- 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 3 maggio 1982, n.203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di 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 di interventi edilizi su fondi altrui;
- o) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

Il titolo legittimante la possibilità di presentare l'istanza può essere oggetto di autocertificazione in base alla vigente normativa in materia. L'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A., la S.C.I.A. e la C.A.E.L. possono essere sottoscritte da uno solo dei comproprietari o contitolari, purché munito di delega scritta contenente l'atto di assenso di tutti gli altri soggetti legittimati, da allegare all'istanza o alla denuncia/segnalazione/comunicazione.

Sono legittimati a presentare istanza di Autorizzazione Paesaggistica, secondo quanto prevede il D.Lgs. n. 42/2004, nonché la L.R. n. 12/2005, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

Sono legittimati a presentare proposta di Piano attuativo di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel comparto sottoposto a pianificazione attuativa. La proposta di Piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari. Per la presentazione del Piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano; nel caso un immobile sia solo parzialmente interessato dal piano attuativo quest'ultimo concorrerà alla quota di valore escludendo la parte rimanente.

Sono legittimati a chiedere il rilascio del Certificato di Agibilità oppure alla presentazione della Dichiarazione di Agibilità (per gli edifici destinati ad attività economiche) tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui al primo comma o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001.

La presentazione delle istanze deve avvenire utilizzando i moduli predisposti dal Comune e pubblicati sul sito web dell'ente.

Articolo 8 – Istanze e connessi procedimenti

a) Permesso di Costruire

ISTANZA: l'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto, che si trova pubblicato anche sul sito web del Comune. L'istanza dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo; all'istanza dovranno essere allegati gli elaborati così come indicati al successivo art. 9. L'istanza e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti dal richiedente legittimato a presentare l'istanza, come definito nel presente Regolamento, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

PROCEDIMENTO: la disciplina del Permesso di Costruire è regolata dal Capo II della L.R. n. 12/2005 e dal D.P.R. n. 380/2001. Il presente Regolamento rimanda quindi alle disposizioni legislative sopra citate per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente il Permesso di Costruire. I termini per la conclusione dell'istruttoria sono fissati in 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza ad eccezione degli interventi più complessi per attività economiche (produttive o commerciali o terziarie) per i quali, a causa della necessità di recepire i pareri ASL e/o ARPA e/o VV.FF., il termine è aumentato fino a 100 giorni. Sono fatte salve le più recenti disposizioni in materia di silenzio-assenso.

b) Denuncia di Inizio Attività

ISTANZA: la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto, che si trova pubblicato anche sul sito web del Comune. La Denuncia di Inizio Attività dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo; all'istanza dovranno essere allegati gli elaborati così come indicati al successivo art. 9. La Denuncia e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti dal richiedente legittimato a presentare la D.I.A., come definito nel presente Regolamento, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

PROCEDIMENTO: la disciplina della Denuncia di Inizio Attività è regolata dal Capo III, articoli 41 e 42 della L.R. n. 12/2005 e dal D.P.R. n. 380/2001. Il presente Regolamento rimanda quindi alle disposizioni legislative sopra citate per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Denuncia di Inizio Attività. La D.I.A. ha efficacia trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione al protocollo comunale, con possibilità per lo Sportello Unico per l'edilizia di sospenderne l'efficacia (ordinando di non eseguire l'intervento come previsto dall'art. 23 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001) nel caso di carenze documentali o di accertate incongruenze con lo stato di fatto dei luoghi, con gli strumenti urbanistici, con il Regolamento Edilizio o con il Regolamento Locale di Igiene.

c) Segnalazione Certificata di Inizio Attività

ISTANZA: la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo; all'istanza dovranno essere allegati gli elaborati così come indicati al successivo art. 9. L'istanza e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti dal richiedente legittimato a presentare la S.C.I.A., come definito nel presente Regolamento, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

PROCEDIMENTO: la disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività è regolata dall'art. 49, comma 4 bis della Legge n. 122/2010, che ha convertito in legge, con modificazioni, il Decreto Legge n. 78/2010 e dal D.P.R. n. 380/2001. Il presente Regolamento rimanda quindi alle disposizioni legislative sopra citate per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività. La S.C.I.A. ha immediata efficacia dalla data di presentazione al protocollo comunale, con possibilità per lo Sportello Unico per l'edilizia di sospenderne l'efficacia (ordinando di non eseguire l'intervento come previsto dall'art. 23 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001) entro il termine di 30 giorni nel caso di carenze documentali o di accertate incongruenze con lo stato di fatto dei luoghi, con gli strumenti urbanistici, con il Regolamento Edilizio o con il Regolamento Locale di Igiene.

d) Comunicazione di Attività Edilizia Libera asseverata

ISTANZA: la Comunicazione di Attività Edilizia Libera asseverata deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto, che si trova pubblicato anche sul sito web del Comune. L'istanza dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo; all'istanza dovranno essere allegati gli elaborati così come indicati al successivo art. 9. L'istanza e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti dal richiedente legittimato a presentare l'istanza, come definito nel presente Regolamento, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

PROCEDIMENTO: la disciplina della Comunicazione di Attività Edilizia Libera asseverata è regolata dall'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001. Il presente Regolamento rimanda quindi alle disposizioni legislative sopra citate per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la C.A.E.L. asseverata. Essa ha immediata efficacia dalla data di presentazione al protocollo comunale, con possibilità per lo Sportello Unico per l'edilizia di sospendere l'efficacia entro il termine di 30 giorni nel caso di carenze documentali o di accertate incongruenze con lo stato di fatto dei luoghi, con gli strumenti urbanistici, con il Regolamento Edilizio o con il Regolamento Locale di Igiene.

e) Comunicazione di Attività Edilizia Libera semplice

ISTANZA: la Comunicazione di Attività Edilizia Libera semplice deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto, che si trova pubblicato anche sul sito web del Comune. L'istanza dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo; all'istanza dovranno essere allegati gli eventuali elaborati così come indicati al successivo art. 10. L'istanza e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti dal richiedente legittimato a presentare l'istanza, come definito nel presente Regolamento senza l'intervento obbligatorio del professionista abilitato.

PROCEDIMENTO: la disciplina della Comunicazione di Attività Edilizia Libera semplice è regolata dall'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001. Il presente Regolamento rimanda quindi alle disposizioni legislative sopra citate per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la C.A.E.L. semplice. Essa ha immediata efficacia dalla data di presentazione al protocollo comunale, con possibilità per lo Sportello Unico per l'edilizia di sospendere l'efficacia entro il termine di 30 giorni nel caso di carenze documentali o di accertate incongruenze con lo stato di fatto dei luoghi, con gli strumenti urbanistici, con il Regolamento Edilizio o con il Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 9 – Conferenza di servizi

Qualora sia necessario acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne al Comune oppure siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia può indire la Conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni.

La Conferenza di servizi può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, pareri, 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.

La convocazione da parte del Responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto (a mani, mediante raccomandata A.R. o PEC), ai responsabili degli enti o delle strutture interessate almeno 20 giorni prima della data stabilita. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta agli enti o ai soggetti convocati di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione. Unitamente all'atto di convocazione deve essere inviata tutta la necessaria documentazione progettuale e tecnica.

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, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza di servizi abbia natura istruttoria o decisoria, rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della Legge 241/1990. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Articolo 10 – Contenuto minimo delle istanze e documentazione progettuale

La domanda di Permesso di Costruire, o la presentazione delle altre istanze o titoli edilizi, deve essere indirizzata allo Sportello Unico per l'edilizia e deve contenere i seguenti dati:

- 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 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, archeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento 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 il procedimento.

All'istanza devono inoltre essere allegati i seguenti elaborati di progetto, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento dell'intervento:

- a) relazione tecnica illustrativa, che dovrà riferirsi ai seguenti aspetti:
 - descrizione dell'area d'intervento e sua classificazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e, qualora ne ricorra il caso, nello strumento attuativo;
 - tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - caratteri dell'intervento edilizio;
 - descrizione delle opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, e ad ogni altro servizio o allacciamento necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto;
 - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi ai servizi e agli impianti tecnologici e alla sicurezza;
 - calcolo delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative;
 - descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo;

Nel caso in cui trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:

- genere di industria da insediare;
 - numero di addetti previsti;
 - descrizione delle lavorazioni effettuate, con specificazione dei materiali trattati, dei prodotti depositati ed eliminati;
 - indicazione dei flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
 - precisazione degli accorgimenti tecnici adottati al fine di eliminare rumori, esalazioni nocive e rifiuti tossici o nocivi;
 - descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.
- b) Dichiarazioni in merito al rispetto delle normative vigenti; in allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
 - conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti;
 - conformità del progetto alle normative igienico-sanitarie ed al Regolamento Locale di Igiene o in alternativa richiesta di parere igienico-sanitario, con relativo bollettino di pagamento: la dichiarazione di conformità è redatta ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR n. 380/2001; diversamente è prescritta l'acquisizione del parere ASL da parte dello Sportello Unico per l'edilizia con necessità di compilazione della specifica scheda, del versamento dei diritti di segreteria ASL e della produzione di n. 2 copie aggiuntive del progetto;

- conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - conformità degli scarichi civili o industriali;
 - relazione o dichiarazione a firma di tecnico abilitato, che attesti la congruità dell'intervento ai requisiti acustici passivi degli edifici, come prescritto dalle normative vigenti in materia; nel caso di attività produttive/terziarie/commerciali deve essere presentata la valutazione di clima acustico o la valutazione di impatto acustico per gli interventi stabiliti dalla vigente normativa;
 - conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
 - conformità del progetto alla L.R. 17/2000 nel testo vigente.
- c) documentazione relativa al titolo che abilita alla richiesta ovvero autocertificazione;
- d) estratto di mappa catastale con esatto orientamento, desunto dalla mappa catastale aggiornata, riportante oltre che il numero del foglio e delle particelle, la precisa ubicazione dell'area o dell'edificio oggetto di istanza o denuncia, con indicata la strada comunale da cui si accede all'area o all'edificio stessi;
- e) planimetria di inquadramento con estratto dagli strumenti urbanistici di riferimento (generali e attuativi, vigenti ed adottati);
- f) elaborati tecnici dello stato di fatto nel caso di intervento su immobili esistenti:
- planimetria generale, con esatto orientamento, dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1:100 - 1:200, con l'indicazione del limite di proprietà, delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade e dalle aree pubbliche, delle distanze dalle costruzioni esistenti, sia all'interno dell'area di intervento che nel suo intorno, il tutto debitamente quotato sia per ingombro che per altezza e distanza dall'area o dall'edificio oggetto di istanza o denuncia;
 - planimetrie catastali;
 - piante di rilievo di tutti gli orizzontamenti in scala 1:50 - 1:100, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili ed il tetto, con l'indicazione della necessaria quotatura, della superficie netta utile, altezza e destinazione di ogni locale, rapporto aeroilluminante calcolato secondo le direttive del regolamento di igiene, punti di ingresso ad ogni unità immobiliare, natura e stato di conservazione dei materiali di pavimentazione e dei solai, posizione e dimensione di scale, comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici;
 - prospetti di rilievo in scala 1:50 - 1:100 di tutti i fronti dell'edificio oggetto di intervento e prospetti o fotografie ortometriche (raddrizzate) di tutta o parte dei fronti degli edifici costruiti in aderenza all'edificio oggetto di intervento, con la rappresentazione di aperture, modanature, cornici e fili di gronda di detti fronti;
 - sezioni (almeno due) di rilievo in scala 1:50 - 1:100 complete di altezze interne, spessori dei solai e delle murature, quote progressive ad ogni piano, pendenze delle coperture;
 - particolari costruttivi e decorativi in scala adeguata, inerenti decori, finiture, serramenti, gronde e cornicioni;
 - rilievo fotografico dell'edificio che restituisca dettagliatamente sia gli spazi interni che quelli esterni, sia pubblici che privati, ad esso attigui, con formato minimo delle singole fotografie pari a 10x15 cm;
 - documentazione storica e storiografica: planimetrie, stampe, rilievi, fotografie, per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale, ove reperibile anche per gli altri edifici;
 - schema di calcolo analitico per la determinazione delle quantità edificabili con indicazione di superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta, superficie lorda di pavimento, volumetria esistente;
- g) elaborati tecnici di progetto:
- planimetria generale di progetto, con esatto orientamento, in scala 1:100 - 1:200 con indicate le opere in progetto, le distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dalle aree pubbliche e dalle costruzioni esistenti, sia all'interno dell'area di intervento che nel suo intorno minimo di 15 ml dai confini di proprietà, gli accessi alla pubblica via (carrai e pedonali), gli spazi aperti di progetto, con indicazione di massima dei materiali del suolo, delle aree verdi e/o drenanti, delle essenze arboree e di ogni elemento esterno qualificante (a titolo esemplificativo e non esaustivo: muri, recinzioni, parcheggi, esedre, piscine, dislivelli... ecc.), le fasce di rispetto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, stradali, cimiteriali, da pozzi, elettrodotti, ecc;
 - estratto planimetrico e/o plani-volumetrico dello strumento urbanistico attuativo di riferimento;
 - indicazione delle eventuali aree vincolate o della adiacenza ad aree vincolate dal P.G.T. nel raggio di ml 100;
 - piante di progetto di tutti gli orizzontamenti in scala 1:50 - 1:100, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili ed il tetto, con l'indicazione della necessaria quotatura, della superficie netta utile, altezza e destinazione di ogni locale, rapporto aeroilluminante calcolato secondo le direttive del

- regolamento di igiene, punti di ingresso ad ogni unità immobiliare, posizione e dimensione di scale, comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici;
- prospetti in scala 1:50 - 1:100 di tutti i fronti dell'edificio in progetto con l'indicazione di colori, materiali e tipo delle finiture di facciata;
 - sezioni di progetto (almeno due di cui una sul vano scala, ove previsto) in scala 1:50 - 1:100 complete di altezze interne, spessori dei solai e delle murature, quote progressive ad ogni piano, pendenze delle coperture;
 - schema di calcolo analitico per la determinazione delle quantità edificabili con indicazione di superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta, superficie lorda di pavimento, volumetria lorda e volumetria al netto delle detrazioni ammissibili con verifica della rispondenza agli indici urbanistici ed edilizi del Piano delle Regole o del piano attuativo vigente;
 - schema planimetrico della rete di raccolta e smaltimento delle acque "nere" e "bianche", con l'indicazione del punto di recapito nella fognatura comunale o indicazione della modalità di smaltimento dei reflui, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento degli scarichi predisposto dal gestore del Servizio idrico integrato;
 - schema planimetrico dell'ubicazione dei parcheggi pertinenziali, con l'indicazione del calcolo analitico per il loro dimensionamento;
 - progetto delle recinzioni fronte strada, con indicazione dei passi carrai e pedonali, e delle recinzioni in confine con le altre proprietà (pubbliche o private);
 - particolari costruttivi che illustrino i materiali e gli spessori di murature, solai controterra, coperture, serramenti, al fine del contenimento dei consumi energetici;
- h) elaborati tecnici di sovrapposizione, nel caso di variante o di intervento su immobili esistenti comprensivi di: piante di tutti gli orizzontamenti, compresi sottotetti e copertura, sezioni e prospetti, atte a rappresentare, per confronto, le differenze tra la situazione di rilievo (o del progetto autorizzato) e quella di variante, attraverso l'utilizzo dei seguenti colori: giallo per le demolizioni, rosso per le costruzioni, eventualmente verde per le mancate demolizioni rispetto all'ultimo progetto approvato, eventualmente blu per le mancate costruzioni rispetto all'ultimo progetto approvato;
- i) ulteriori allegati in base al tipo di intervento:
- schema o progetto degli impianti per gli interventi con obbligo di progettazione impiantistica oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità del progetto degli impianti;
 - elaborati grafici, relazione e scheda tecnica in materia di protezione contro le cadute dall'alto, come da regolamento locale di igiene e da indicazioni ASL;
 - elaborati grafici e relazione tecnica in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, come da normativa statale e regionale in relazione al tipo di intervento (adattabilità, visitabilità, accessibilità);
 - dichiarazione sui vincoli esistenti sull'area o sul fabbricato oggetto di intervento;
 - originale della convenzione sottoscritta con i confinanti per la realizzazione/sopraelevazione di costruzioni in confine;
 - nei casi di costruzioni in zona agricola per la residenza rurale o per l'esercizio dell'attività agricola: dimostrazione delle esigenze aziendali, certificazione relativa al possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale, proposta di vincolo ai sensi della legge regionale n. 12/2005;
 - computo metrico estimativo, se necessario per il calcolo del contributo sul costo di costruzione, oppure dichiarazione di adesione ai valori soglia del costo documentato di costruzione determinati annualmente dal Comune;
 - copia della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco, o dichiarazione a firma del progettista in cui si dichiara che l'intervento non è sottoposto a tale parere di conformità;
 - relazione geologica, geotecnica e sismica, ove prevista dal Piano delle Regole e più in generale dal D.M. 14/01/2008;
 - autorizzazione rilasciata dall'ente competente per interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
 - nulla osta, ove richiesto, per l'apertura di accessi su strade provinciali;
 - eventuale assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione nel caso in cui se ne rilevi la carenza; tali opere andranno opportunamente valutate e potranno essere poste a scompuo degli oneri di urbanizzazione solo previa esplicita autorizzazione comunale;
 - modello ISTAT cartaceo oppure ricevuta dell'avvenuta compilazione on-line;
 - indicazione sulla modalità di accatastamento, riutilizzo o smaltimento delle terre e rocce da scavo.

Per la D.I.A. o la S.C.I.A. è inoltre necessario allegare:

- a) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- b) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori, con copia del DURC relativo in corso di validità oppure con i dati necessari per la richiesta d'ufficio del DURC, in base alla vigente normativa in materia di semplificazione amministrativa;
- c) asseverazione del progettista che le opere sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, ed al vigente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi;
- d) asseverazione del progettista che le opere rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie vigenti.

Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali successivamente alla stampa e devono essere adeguatamente piegati in formato "A4". Nel caso di più elaborati gli stessi vanno numerati progressivamente.

E' fatta salva la facoltà del Comune, coerentemente con quanto disposto dal D.P.R. n. 445/2000 finalizzato a migliorare la gestione amministrativa, di disporre l'attività della gestione informatica dei documenti relativi all'attività edilizia. In particolare la gestione informatica riguarderà la trasmissione di domande con relativi elaborati grafici in formato digitale, l'attivazione di archivi informatici, il rilascio di provvedimenti autorizzativi digitalizzati e con firma digitale.

Per quanto riguarda l'Autorizzazione Paesaggistica, all'istanza devono essere allegati i seguenti elaborati di progetto ai sensi della D.G.R. n. 8/2121 del 15/03/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento dell'intervento:

STATO DI FATTO

- Planimetria di inquadramento territoriale (corografia, aerofotogrammetria, stralcio del PTC Provinciale o di Parco se vigenti, dello strumento urbanistico comunale, nonché fotopiano, se esistente) in relazione al tipo di intervento proposto;
- Planimetria generale nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio;
- Piano quotato redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
- Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi;
- Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.

STATO DI PROGETTO

- Relazione paesaggistica, con i contenuti stabiliti dalla vigente normativa;
- Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto;
- Piante, prospetti, sezioni Piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale;
- Sezioni ambientali schematiche (1:100, 1:500) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela;
- Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi con rappresentazione, se necessaria, degli eventuali particolari;
- Rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;
- Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.

In relazione a particolari caratteristiche degli ambiti oggetto d'intervento o del progetto, l'Ente titolare della competenza paesaggistica può motivatamente richiedere eventuali approfondimenti specialistici quali, ad esempio, ricerche storiche e sul patrimonio culturale, indagini geologiche e/o vegetazionali ed altri studi. Le domande di Autorizzazione Paesaggistica carenti della relazione paesaggistica e della documentazione di progetto, non potendo essere compiutamente valutate, dovranno essere integrate con la documentazione mancante.

Articolo 11 – Contributo di costruzione e modalità di versamento

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. Il contributo di costruzione di cui sopra non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

Al rilascio del titolo abilitativo è calcolato il contributo di costruzione dovuto che viene indicato nel modulo di avviso. Il ritiro del Permesso di Costruire è subordinato al versamento dell'intera quota o della prima rata calcolata ai sensi dell'art. 12 che segue. Il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso pena il pagamento delle sanzioni previste dalla normativa vigente per i casi di omesso o ritardato pagamento.

Nel caso di interventi presentati con D.I.A. o S.C.I.A. che prevedono il pagamento del contributo di costruzione, il calcolo dello stesso deve essere allegato alla denuncia/segnalazione; diversamente provvederà tempestivamente all'effettuazione del calcolo ed alla relativa comunicazione lo Sportello Unico per l'edilizia. Il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia/segnalazione, fatta salva la possibilità di rateizzazione.

Il pagamento è effettuato presso la tesoreria comunale o direttamente o mediante altra forma indicando nella causale del versamento il numero di pratica edilizia.

Oltre all'eventuale contributo di costruzione, tutte le attività ed i procedimenti dello Sportello Unico per l'edilizia sono soggette al versamento dei Diritti di Segreteria che vengono annualmente deliberati dalla Giunta Comunale in sede di predisposizione del Bilancio di Previsione: detti diritti non possono essere rateizzati e vanno versati al momento della richiesta.

Articolo 12 – Rateizzazione e garanzie

Il contributo di costruzione per legge può essere versato in corso d'opera; è pertanto consentita la rateizzazione del pagamento su esplicita richiesta del titolare del titolo edilizio secondo le seguenti modalità:

Importo complessivo	Percentuale da versare	Momento del versamento
Fino ad € 30.000,00	50%	Al ritiro del Permesso di Costruire oppure entro 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. / S.C.I.A.
	50%	Entro 1 anno dal ritiro
Oltre € 30.000,00 e fino ad € 100.000,00	40%	Al ritiro del Permesso di Costruire oppure entro 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. / S.C.I.A.
	30%	Entro 1 anno dal ritiro
	30%	Entro 2 anni dal ritiro
Oltre € 100.000,00	30%	Al ritiro del Permesso di Costruire oppure entro 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. / S.C.I.A.
	25%	Entro 1 anno dal ritiro
	25%	Entro 2 anni dal ritiro
	20%	Entro 3 anni dal ritiro

Il versamento del saldo del contributo dovrà essere effettuato, anche anticipatamente rispetto alle sopra indicate scadenze, all'atto dell'avvenuta ultimazione dei lavori, ultimazione che il Comune potrà accertare anche d'ufficio sulla base di specifico sopralluogo.

Alle rate concesse saranno applicati gli interessi legali al saggio vigente per l'anno in corso, da calcolarsi a far data dal momento del ritiro del Permesso di Costruire oppure trascorsi 30 giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

In caso di rateizzazione deve essere presentata idonea garanzia fideiussoria per le somme rateizzate e ancora da versare, che comprenda anche la quota per gli interessi legali calcolati al momento della rateizzazione. La garanzia fideiussoria deve contenere i seguenti elementi minimi:

- essere rilasciata da una società o da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco generale ai sensi del D.M. n. 29/2009 e del D.Lgs. n. 141/2010 (nel periodo transitorio può valere anche l'iscrizione nell'albo generale della Banca d'Italia, ex art. 106 del TUB, o nell'albo speciale, ex art. 107 del TUB);
- essere a prima richiesta, con possibilità di escussione a semplice richiesta scritta del Comune, senza facoltà di opporre eccezioni;
- avere la scadenza vincolata all'esplicita liberatoria/svincolo da parte del Comune;
- contenere la rinuncia del garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- non trovare applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile;
- contenere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile.

In caso di omesso o ritardato pagamento si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in merito mediante pagamento di sanzione amministrativa pecuniaria.

Decorsi inutilmente i termini massimi previsti per il pagamento si procede a riscossione coattiva del complessivo credito nei modi e nelle forme di legge.

Capo III – Fasi dell'attività edilizia

Articolo 13 – Comunicazione di inizio dei lavori

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare allo Sportello Unico per l'edilizia l'inizio dei lavori. La comunicazione dell'inizio dei lavori deve pervenire antecedentemente al loro inizio.

In rapporto ai titoli abilitativi, così come definiti agli articoli precedenti, l'inizio dei lavori deve avvenire nelle modalità di seguito definite.

a) Permesso di Costruire

L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.

b) Denuncia di Inizio Attività

L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre un anno dopo che sono trascorsi i trenta giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività e senza che il Responsabile del procedimento abbia inviato alcuna richiesta di integrazione o di sospensione della Denuncia di Inizio Attività stessa.

c) Segnalazione Certificata di Inizio Attività

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'edilizia all'atto della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività stessa o comunque subito dopo la presentazione della pratica completa del nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori, del relativo D.U.R.C. e del nominativo del professionista incaricato della Direzione dei Lavori.

d) Comunicazione di Attività Edilizia Libera (Asseverata e Semplice)

La data di Inizio dei Lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'edilizia all'atto della presentazione della Comunicazione sia nel caso della Comunicazione Asseverata sia nel caso della Comunicazione Semplice.

Nei casi di inizio lavori relativamente al Permesso di Costruire e alla Denuncia di Inizio Attività il termine di un anno può essere prorogato per un massimo di ulteriori dodici mesi, con provvedimento motivato del dirigente responsabile dello sportello unico per l'edilizia, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà di chi ha presentato l'istanza o la denuncia. La proroga del termine di cui al comma precedente deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine stesso.

Nei casi di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e di Comunicazione (Asseverata o semplice) non è ammessa alcuna proroga del termine di Inizio dei lavori.

Se il titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.

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

Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono agli effetti del formale avvio dei lavori.

Articolo 14 – Documenti da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori

La comunicazione di inizio lavori deve essere effettuata sul modulo predisposto dal Comune e pubblicato sul sito web del Comune medesimo.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori devono essere consegnati allo Sportello Unico per l'edilizia i seguenti documenti:

- Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) oppure tutta la documentazione e le informazioni necessarie per l'acquisizione d'ufficio del DURC da parte dell'Amministrazione;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, del committente o del responsabile dei lavori, attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 del D.Lgs. n. 81/2008;
- copia notifica preliminare inviata all'Azienda Sanitaria Locale ed alla Direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99, del D.Lgs. n. 81/2008, quando dovuta.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori deve essere consegnata allo Sportello Unico per l'edilizia:

- la denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica, redatta secondo i disposti delle norme vigenti in materia;
- una dichiarazione attestante l'ubicazione delle discariche prescelte per il conferimento dei materiali di risulta, la quale deve essere autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento di detti materiali alla discarica deve essere conservata in cantiere ed esibita a richiesta delle autorità di vigilanza competenti. In alternativa può essere prodotto atto di impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione delle modalità del loro riutilizzo.

Nel caso l'intervento preveda lo scavo di terre o rocce, i materiali possono essere riutilizzati, anche in siti diversi, secondo un progetto comunicato al competente ufficio comunale e non rigettato nei 30 giorni successivi alla data di presentazione (silenzio-assenso).

In assenza del piano di sicurezza e di coordinamento o del fascicolo, quando previsti, oppure in assenza della notifica preliminare, quando prevista, oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi, lo Sportello Unico per l'edilizia procede mediante specifica ordinanza alla sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo ad edificare.

Articolo 15 – Comunicazione di fine dei lavori e proroghe

La comunicazione di fine lavori deve essere effettuata sul modulo predisposto dal Comune e pubblicato sul sito web del Comune medesimo.

I lavori devono essere ultimati entro il termine di tre anni dal loro inizio. Tale termine può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere di interesse pubblico o generale, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare, previa dimostrazione ed accettazione da parte dello Sportello Unico per l'edilizia;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

Non possono essere considerati motivi utili all'ottenimento della proroga le difficoltà economiche dell'operatore o la sfavorevole contingenza economica generale.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità a norma dell'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Responsabile del procedimento può accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato. L'eventuale diniego della richiesta di ultimazione dei lavori fa venire meno tale presunzione. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori va riferita alle speciali disposizioni contenute nella Convenzione Urbanistica.

Articolo 16 – Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e le prescrizioni del presente Regolamento.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dallo Sportello Unico per l'edilizia con riferimento ai seguenti interventi:

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

Con riferimento agli interventi di cui al paragrafo precedente, il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la Denuncia di Inizio Attività, o i suoi successori o aventi causa, è tenuto a chiedere il rilascio del Certificato di Agibilità. L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, utilizzando il modello predisposto dall'ufficio stesso e pubblicato sul sito web del Comune.

L'istanza deve contenere:

- a) copia della comunicazione di inizio lavori e di fine lavori;
- b) la dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi sotto la propria responsabilità:

- il certificato di regolare esecuzione contenente la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato/presentato ed alle eventuali varianti;
- la salubrità degli ambienti;
- c) i certificati di collaudo, le dichiarazioni di rispondenza o le dichiarazioni di conformità degli impianti, ove esistano, a norma dell'art. 7 del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i.:
 - produzione, trasporto, distribuzione e utilizzazione dell'energia elettrica;
 - messa a terra;
 - radiotelevisivo ed elettronico in genere;
 - termico: riscaldamento e climatizzazione;
 - idrosanitario nonché trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua;
 - trasporto e utilizzazione di gas;
 - sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;
 - protezione antincendio;
- d) il progetto effettivamente eseguito degli impianti, per gli interventi con obbligo di progettazione impiantistica;
- e) il collaudo statico, con gli estremi del deposito presso gli uffici comunali, per la sicurezza ed idoneità delle strutture rispetto alle destinazioni d'uso previste dal progetto; qualora non siano stati fatti interventi sulle strutture la dichiarazione si limita ad indicare tale circostanza;
- f) le planimetrie catastali e le ricevute della denuncia di iscrizione o di variazione al catasto dell'immobile;
- g) la dimostrazione dell'allacciamento all'acquedotto, obbligatorio nelle zone servite, oppure il rapporto di prova (non anteriore a 18 mesi) circa il rispetto dei parametri di potabilità dell'acqua con espressa dicitura di idoneità al consumo umano, secondo i parametri della normativa vigente all'atto della richiesta;
- h) copia dell'autorizzazione all'allaccio ed allo scarico nella pubblica fognatura ovvero copia del provvedimento di autorizzazione al diverso smaltimento dei reflui (subirrigazione, fitodepurazione, ecc.);
- i) la dimostrazione del rispetto dei requisiti acustici post-operam: la documentazione (collaudo acustico o altra modalità prevista nelle norme tecniche del Piano delle Regole e del Piano di Zonizzazione Acustica) deve essere redatta e sottoscritta da tecnico competente in acustica ambientale;
- j) il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco oppure la ricevuta dell'avvenuta presentazione della SCIA in materia antincendio oppure una dichiarazione sostitutiva di esenzione dall'obbligo di ottenimento dello stesso, a firma del direttore dei lavori;
- k) la dichiarazione del rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- l) la documentazione a comprova della corretta realizzazione degli interventi in materia di protezione contro le cadute dall'alto;
- m) l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria;
- n) la certificazione energetica dell'edificio.

Nel caso di richiesta del certificato di agibilità su un'intera unità immobiliare in esito alla realizzazione di opere minori o parziali il richiedente è tenuto alla dimostrazione di tutti i requisiti sopra elencati e relativamente all'intera unità immobiliare; diversamente dovrà essere presentata la dichiarazione finale di collaudo della D.I.A. o della S.C.I.A. che chiude il procedimento edilizio.

Per gli edifici destinati alle attività economiche valgono le disposizioni di cui all'art. 5 della L.R. n. 1/2007: in tali casi deve essere utilizzato il relativo modulo di dichiarazione ma la documentazione da allegare è sempre quella sopra indicata.

L'agibilità si forma per silenzio-assenso solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione ed al deposito della documentazione sopra enumerata. Lo Sportello Unico per l'edilizia può tuttavia procedere al rilascio dello specifico Certificato di Agibilità solo per le destinazioni residenziali diverse dalle attività economiche per le quali l'agibilità si intende dichiarata con la presentazione al protocollo del Comune del modello regionale di cui alla L.R. n. 1/2007.

Al fine di stabilire l'iter procedurale per il rilascio del Certificato di Agibilità, si rimanda espressamente a quanto già disciplinato dall'articolo 25 del D.P.R. n. 380/2001. In dettaglio il Responsabile del Procedimento, entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza o della dichiarazione ai sensi della L.R. n. 1/2007 per le attività economiche ovvero entro 60 giorni in assenza del parere igienico-sanitario sul progetto, può sospendere i termini e richiedere le integrazioni necessarie per la completezza della documentazione e per effettuare le verifiche sulle dichiarazioni rese. I termini iniziano nuovamente a decorrere dalla presentazione di tutte le integrazioni richieste.

Il rilascio del Certificato di Agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27/07/1934, n. 1265, nonché ai sensi del vigente Regolamento Locale di Igiene. Nel caso l'ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al Responsabile competente, il quale sospende il rilascio dell'agibilità sino ad intervenuta ed effettiva ultimazione dei lavori.

Al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia competono anche l'emissione dell'ordinanza per la dichiarazione di inagibilità o di antigienicità di una costruzione, o di parte di essa, su conforme e motivata proposta del competente organo dell'Azienda Sanitaria Locale. Le ordinanze di inagibilità con sgombero per fatti ed eventi contingibili ed urgenti sono invece adottate dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000 nel testo vigente.

Articolo 17 – Libretto d'uso e di manutenzione

Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione globale e di soprizzo degli edifici esistenti è fatto obbligo di predisporre il libretto d'uso e di manutenzione.

Il libretto d'uso e di manutenzione viene redatto dal Direttore dei Lavori e deve essere consegnato alla proprietà dell'immobile o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.), dichiarando l'avvenuto adempimento in fase di deposito dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.

Il libretto d'uso e di manutenzione costituisce l'insieme delle informazioni tecniche sulle caratteristiche del fabbricato nei suoi aspetti tecnico-costruttivi e impiantistici e sull'idoneità tecnica agli usi che possono essere fatti del fabbricato stesso e delle sue parti.

Il libretto d'uso e di manutenzione dovrà contenere tutte le informazioni circa le caratteristiche del fabbricato, ivi compresa la "certificazione energetica dell'edificio" e le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica dello stesso, redatte ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni nonché di tutta la normativa regionale correlata.

Il libretto d'uso e di manutenzione deve contenere le seguenti informazioni minime:

- principali dati strutturali in ordine, in particolare, ai carichi propri e ai sovraccarichi accidentali previsti e ammessi per ogni singola struttura orizzontale, accompagnati da copia degli elaborati grafici allegati alle denunce per le strutture;
- schema distributivo degli impianti a rete e descrizione dei caratteri degli stessi nonché copia delle certificazioni di idoneità;
- caratteri e dati tecnici sugli impianti di sollevamento.

Capo IV – Realizzazione degli interventi edilizi

Articolo 18 – Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario può richiedere al Responsabile comunale competente la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di permesso, precisando nella richiesta il nominativo del Direttore dei Lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione attuativa, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni di cui al primo paragrafo sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale; trascorsi dieci giorni dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico, salva formale concessione comunale; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico medesimo.

Articolo 19 – Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i Permessi di Costruire, le D.I.A., le S.C.I.A. e le C.A.E.L., unitamente agli esemplari dei disegni vistati dallo Sportello Unico per l'edilizia, o copie delle stesse rese conformi da asseverazione del Direttore dei Lavori, nonché i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza, dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti od incaricati comunali o di altri enti pubblici deputati al controllo.

Analoga disposizione si applica agli atti relativi all'impiego di cementi armati, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

Articolo 20 – Interruzione dei lavori

Il proprietario, nei casi in cui, per qualsiasi ragione, debba interrompere l'esecuzione dei lavori, ha l'obbligo di far eseguire tutte le opere di presidio necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per eliminare eventuali inconvenienti igienico sanitari e di sicurezza, previa comunicazione allo Sportello Unico per l'edilizia delle motivazioni dell'interruzione.

Trascorsi due mesi dalla comunicazione di interruzione dei lavori è facoltà del competente ufficio comunale far cessare l'occupazione di suolo pubblico in precedenza accordata e far ripristinare i luoghi nello stato anteriore ai lavori o autorizzare una ulteriore proroga dell'interruzione lavori fissando altresì un congruo termine per la loro ripresa. Le tasse per l'occupazione di suolo pubblico dovranno essere versate anche per l'intera durata dell'interruzione dei lavori.

In difetto dell'esecuzione di tutte le opere necessarie a garantire la tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro, il responsabile dell'ufficio comunale competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Articolo 21 – Interventi non ultimati o scadenza dei titoli abilitativi

Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamente viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta a D.I.A. o S.C.I.A. in base alle effettive opere da effettuare. Nel caso in cui i titoli abilitativi siano scaduti, lo Sportello Unico per l'edilizia sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per i restanti lavori.

Articolo 22 – Proroga

Qualora fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di titolo abilitativo siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti. Non possono essere considerati fatti estranei alla volontà del soggetto titolare del titolo edilizio quelli dipendenti dalla contingenza economica particolare o generale del settore edilizio.

La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato prima della data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanzialmente l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.

L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Articolo 23 – Voltura

Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.

In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare allo Sportello Unico per l'edilizia la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che costituisce il presupposto per il rilascio della voltura del titolo abilitativo.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, lo Sportello Unico per l'edilizia emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

Articolo 24 – Varianti

Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.

Le varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire sono interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Per il caso di varianti di cui al presente comma per interventi oggetto di D.I.A. le stesse possono essere evidenziate in fase di presentazione del certificato di collaudo finale mediante trasmissione di adeguati elaborati a corredo.

Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (Permesso di Costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla Denuncia di Inizio Attività.

I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione (rilascio o decorrenza dei termini per la formazione del silenzio-assenso) del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Ove una o più varianti sostanziali interessino esclusivamente – nel corso della validità del provvedimento abilitativo – interventi che comportino un incremento inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante sostanziale.

In ogni caso le varianti, sostanziali o non sostanziali, non determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

Articolo 25 – Interventi urgenti

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, sulla base di una perizia tecnica corredata da rilievo fotografico a cura del privato proprietario, è consentito allo stesso di eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti. Nel caso di immobili vincolati gli interventi urgenti non potranno incidere sugli elementi di pregio dell'immobile e la perizia tecnica dovrà essere inoltrata tempestivamente anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dei relativi controlli.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti, compresa la presentazione della perizia tecnica allo Sportello Unico per l'edilizia.

Articolo 26 – Sostituzione del direttore dei lavori o dell'impresa esecutrice

Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei Lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia deve darne immediata comunicazione allo Sportello Unico per l'edilizia.

La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere trasmessa al Comune entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve 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. estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
- c. generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei Lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a comunicare a sua volta specifico atto di assenso;
- d. generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a comunicare a sua volta specifico atto di assenso;
- e. esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
- f. nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei Lavori sostituito e del Direttore dei Lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.

Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei Lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione allo Sportello Unico per l'edilizia.

Capo V – Disciplina del cantiere negli interventi edilizi

Articolo 27 – Sicurezza e disciplina generale del cantiere

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi vigenti. Nell'installazione e gestione dei cantieri inoltre le imprese realizzatrici debbono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (tracciati e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni, strade ecc., pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, posizionamento dei cumuli distanti dalle abitazioni ecc.).

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini e degli addetti che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti.

Segnatamente, l'assuntore e il Direttore dei Lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi, anche sulla base di idonee prove penetrometriche;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari (questi ultimi ammessi solo su area privata);
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di macchine operatrici e di mezzi di trasporto.

I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi, pronto intervento, a disposizione del personale addetto. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente Regolamento, ivi compresa l'installazione di spazi mensa. Dette costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienicosanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile secondo la vigente normativa ed il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni minime pari a ml 0,60 x 1,00 con l'indicazione degli estremi del titolo edificatorio, del titolare dello stesso, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile del cantiere.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia o gli agenti della Polizia Locale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordinano la sospensione dei lavori fino all'avvenuta regolarizzazione della situazione e procedono all'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari ad € 200,00 (euro duecento/00).

Articolo 28 – Recinzioni provvisorie di cantiere

Il titolare dell'attività edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici e le prescrizioni che saranno state eventualmente impartite dai competenti uffici comunali in sede di rilascio del titolo edilizio.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie

non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti. Il titolare dell'attività edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'attività edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione comunale ha facoltà – nel rispetto del decoro urbano – di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

Le recinzioni di cantiere rivolte verso una diversa privata proprietà dovranno mantenere condizioni di decoro e – fatti salvi i dritti di terzi determinati dal Codice Civile – non provocare pericolo o molestia alcuna.

Le norme di dettaglio del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Articolo 29 – Strutture provvisorie

Tutte le strutture provvisorie dei cantieri edilizi (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia o gli agenti della Polizia Locale ingiungono gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione di un edificio abitato, devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Articolo 30 – Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico, di manufatti o impianti di proprietà pubblica o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le necessarie Autorizzazioni alla manomissione agli uffici comunali e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno ai manufatti stessi.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita con riguardo alle indicazioni del presente Regolamento e fatte salve tutte le speciali prescrizioni contenute nell'Autorizzazione comunale alla manomissione.

Articolo 31 – Operazioni di scavo

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del titolare dell'attività edilizia o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale Concessione all'Autorità comunale.

Eventuali contenziosi tra privati per danni o molestie ai sensi del Codice Civile dovranno essere ricomposti autonomamente tra le parti in sede giudiziaria.

Articolo 32 – Ritrovamenti archeologici, storici e artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o altra autorità eventualmente competente, ed essere posti a disposizione della medesima.

Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il terzo giorno dal ritrovamento, al Responsabile dello Sportello Unico che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.

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

Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio o a potenzialità archeologica, come indicate dallo strumento urbanistico generale, gli stessi devono essere corredati dal nulla-osta della Soprintendenza Archeologica. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza medesima, che dovrà esprimere il proprio assenso entro i termini di legge, formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

Articolo 33 – Rinvenimenti di materiale inquinante

In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 34 – Conferimento dei materiali di risulta

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il titolare dell'attività edilizia o l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché ai servizi o alle aziende competenti per territorio i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso, nonché i dati relativi al rumore, ai sistemi di abbattimento delle polveri e ad eventuali opere di bonifica.

La presenza di amianto necessita, ai fini dell'inizio lavori, della comunicazione del piano di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 257/1992 e del D.Lgs. n. 81/2008 da parte del committente e dell'esecutore alla A.S.L. competente.

Sono fatte salve le norme in vigore in caso di presenza di materiali pericolosi con particolare riguardo a quanto già disciplinato dal D.Lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni anche in relazione al riutilizzo delle terre di scavo. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti ed alla normativa igienico-sanitaria.

Capo VI – Funzioni di vigilanza e regime sanzionatorio

Articolo 35 – Funzioni di vigilanza

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia esercita la vigilanza, come previsto dal comma 1 dell'articolo 27 del D.P.R. n. 380/2001 sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle disposizioni del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o nel titolo abilitativo.

Il Responsabile può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato, anche in occasione della presentazione della "Relazione a struttura ultimata" a seguito dell'ultimazione delle strutture in cemento armato. Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, i tipi del progetto stesso, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.

Nessun accertamento può essere effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista urbanistico-edilizio, della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime. Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al Responsabile del procedimento.

Articolo 36 – Funzioni di vigilanza sugli interventi inerenti impianti ed isolamenti termici

Il progetto di isolamento termico, redatto ai sensi della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici, dovrà recepire tutte le soluzioni tecnico progettuali individuate in sede di progetto architettonico e le verifiche derivanti dalla disciplina in materia. Il tecnico redattore del progetto di isolamento termico dovrà espressamente dichiarare la conformità dello stesso ai criteri dettati dal presente Regolamento. Il Comune di riserva di esplicitare l'attività di controllo, con riferimento alla congruità del progetto di isolamento termico e delle fasi costruttive, avvalendosi della struttura comunale competente e/o di soggetti esterni appositamente incaricati.

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare specifiche verifiche e sopralluoghi riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali.

Articolo 37 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza di titolo o in difformità

Qualora i competenti Uffici comunali accertino opere eseguite o in corso di esecuzione in assenza di titolo edilizio o in difformità da quelle assentite dal Permesso di Costruire o in difformità da quanto contenuto nella D.I.A., nella S.C.I.A. e nella Comunicazione, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia emana tempestivamente i provvedimenti previsti dalla normativa vigente.

La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento.

Articolo 38 – Sanzioni amministrative

Per quanto non espressamente previsto nei singoli articoli del presente Regolamento o da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente Regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, individuata ai sensi dell'articolo 17 della Legge n. 689/1981, consistente nel pagamento di una somma da 150,00 a 500,00 Euro.

Articolo 39 – Tolleranze di cantiere

Anche ai fini delle disposizioni di cui al presente Regolamento, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:

- a) per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a ml 7,50: 0,5% (zero virgola cinque per cento) con il minimo di 1,00 cm;
- b) per misure sul piano orizzontale superiori a ml 7,50: 0,25% (zero virgola venticinque per cento) per la parte eccedente i 7,50 ml;
- c) per misure sul piano verticale: 1% (uno per cento).

Sono fatti salve le tolleranze regionali in materia di valutazioni delle difformità, i diritti dei terzi, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici.

Le tolleranze come sopra indicate sono ammesse solo quando non compromettano i requisiti di igiene e di abitabilità dei locali e degli spazi abitativi. L'eventuale tolleranza per difetto non dovrà comunque compromettere le caratteristiche "antigieniche" e di "abitabilità" stabilite dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

Titolo II – AMBIENTE URBANO, QUALITÀ DELL'ABITATO E DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI

Capo I – Obiettivi, principi, disposizioni generali sull'ambiente urbano

Articolo 40 – Obiettivi

Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.

La qualità dei singoli progetti edilizi ed il loro impatto sull'ambiente urbano sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente comma, da parte del competente organo comunale.

Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli inseriti nei centri storici o prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, finalizzati a resistere – per le caratteristiche tecniche o di trattamento adottate – all'aggressione degli agenti atmosferici o agli atti vandalici, a garantire sicurezza, nonché progettati per armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordando preventivamente con gli uffici tecnici dell'amministrazione competente le modalità di intervento e tutela.

La sistemazione delle porzioni di immobili esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio: esso dovrà risultare non conflittuale con i sistemi e gli impianti di pubblica illuminazione in essere e verificarsi coerente con il vigente Piano regolatore comunale illuminazione.

Articolo 41 – Decoro e progettazione delle facciate degli edifici

Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.

Gli interventi sui fronti degli edifici visibili dalle vie e dagli spazi pubblici devono concorrere al miglioramento del decoro urbano, soprattutto all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione, come definito dal Piano di Governo del Territorio. In particolare andrà posta attenzione al rispetto dei fili di gronda, all'allineamento, ove possibile, con eventuali cornici marcapiano, al dimensionamento delle aperture, ai materiali ed alle tinte di finitura, al rapporto planimetrico ed altimetrico tra vuoti e pieni, per ottenere un risultato che rafforzi l'immagine urbana.

Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti sulle facciate non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. E' comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

Valgono infine le prescrizioni contenute nei vigenti Piani di Recupero del centro storico, che possono essere interpretate dalla Commissione Comunale di Edilizia e dalla Commissione per il Paesaggio, soprattutto per renderle coerenti con materiali, modalità costruttive ed esigenze di risparmio energetico sopravvenute.

Articolo 42 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

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.

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.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi, quando non siano parte di un progetto architettonico compiuto, 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 o la rimozione di oggetti, depositi, materiali, rivestimenti, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

La manutenzione, conservazione e ripristino degli spazi privati ad uso pubblico è di esclusiva competenza del privato proprietario.

Articolo 43 – Disposizioni sugli allineamenti

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (D.M. 02/04/1968 n. 1444 e Codice Civile) e nel rispetto della disciplina del D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 (Nuovo codice della strada).

Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia. A tale fine si intende per "cortina edilizia" il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo.

Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non devono eccedere di norma i ml 10,00, fatte salve eccezioni debitamente motivate ed assentite dalla Commissione Comunale di Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio.

Le disposizioni di cui sopra si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.

Articolo 44 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'art. 46.

Articolo 45 – Edifici crollati, resi inagibili o demoliti

Gli interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi accidentali, vetustà, o comunque derivanti da cause di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi porzione del territorio comunale, purché gli edifici crollati o inagibili siano stati legittimamente realizzati. La richiesta di ricostruzione deve essere presentata entro dodici mesi dall'evento accidentale che ha provocato il crollo, pena l'impossibilità del rilascio del Permesso di Ricostruire, ove la stessa non sia consentita da disposizioni sovraordinate. Il termine di cui sopra può essere prorogato per comprovate necessità.

Nel caso di demolizione volontaria o ordinata dall'Autorità, il termine per la richiesta di ricostruzione con la conservazione di allineamenti, volumetrie, altezze ecc. è pari a sei mesi: trascorso detto termine l'area di sedime diviene integralmente soggetta ai parametri urbanistici ed edilizi prescritti per la specifica zona e per la nuova costruzione.

Articolo 46 – Aree inedificate, edifici in disuso e cave

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di ordine igienico-sanitario nonché di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-

sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che – senza pregiudizio della stabilità delle strutture – consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare pregiudizio di ordine igienico-sanitario e/o ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

Il Responsabile del Servizio competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata.

Nei casi in cui vengano attuate demolizioni di fabbricati o porzioni di edifici senza che se ne preveda l'immediata ricostruzione, la proprietà di tali immobili dovrà provvedere a garantire condizioni di impermeabilità e coibentazione termica delle superfici confinanti con ambienti abitati, per tramite di guaine, schiumogeneri, pannelli polivinilici o altri prodotti opportunamente applicati sulle murature esposte agli agenti atmosferici. Salvo che non ostino vincoli particolari, l'attività agricola è consentita in tutte le aree inedificate, anche interne al centro abitato, nel rispetto delle esigenze di tutela igienico-sanitaria, acustica ed olfattiva delle contigue residenze, e ciò sino all'attuazione della specifica destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

I proprietari dei terreni sono responsabili della eventuale formazione abusiva di discariche di rifiuti su tali aree e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati. L'Amministrazione Comunale può assumere tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi da gioco o ad altre attività di pubblico interesse.

I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano ostacolo al decoro o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica e privata.

Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che altro, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il corretto deflusso e recapito finale, acquisendo in merito anche il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

Le aree di cava devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro e possibilmente mascherate alla vista per tramite di barriere vegetali permanenti ed autoctone.

In caso di inottemperanza anche parziale alle disposizioni di cui sopra l'ufficio competente emette specifica ordinanza e può successivamente provvedere all'esecuzione d'ufficio, addebitando le spese alla proprietà degli immobili, fatte salve le sanzioni penali per l'inottemperanza anche parziale all'ordine impartito.

Capo II – Servizi a rete e impianti tecnologici degli edifici

Articolo 47 – Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

Gli edifici devono essere dotati di canalizzazioni distinte a seconda della "rete" cui si collegano. In particolare vanno previste:

- canalizzazioni per acque nere (fognatura);
- canalizzazioni per acque bianche (meteoriche);
- canalizzazioni per acque impianti idrici;
- canalizzazioni per impianti elettrici;
- canalizzazioni per impianto a gas;
- canalizzazioni per impianto termico;
- canalizzazioni per impianti di telecomunicazione.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

Tutte le canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti ed infrastrutture, nel rispetto delle norme vigenti in materia, delle indicazioni del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (P.U.G.S.S.) e degli enti gestori.

Le dotazioni e gli allacciamenti sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, e debbono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

Devono essere previsti manufatti atti ad ospitare i gruppi di misura per la fornitura dei servizi tecnologici (a titolo esemplificativo e non esaustivo acqua, gas, elettricità, ecc.). Detti manufatti, le cui dimensioni sono sottoposte alle prescrizioni degli enti gestori dei servizi tecnologici, vanno messi in opera su suolo privato e devono essere direttamente accessibili da area pubblica o permanentemente aperta al pubblico. Gli stessi manufatti possono essere realizzati in muratura o in altri materiali permessi dai gestori dei servizi tecnologici e devono inserirsi in maniera armonica con il contesto circostante e le eventuali attigue recinzioni di proprietà.

I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante ed a consentirne un corretto e non pericoloso utilizzo.

In conformità con le vigenti normative e qualora richiesto dal gestore del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, devono essere reperiti locali o porzioni di terreno adeguati alla realizzazione di cabine di trasformazione eventualmente necessarie ad alimentare il nuovo intervento edilizio.

Articolo 48 – Allacciamento alle reti fognarie

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal vigente Regolamento scarichi acque reflue dell'ambito SISAM, dalle disposizioni del gestore del servizio idrico integrato e dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (P.U.G.S.S.).

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti (in particolare del Regolamento Regione Lombardia 24 marzo 2006, del D.P.R. n. 236/1988 e del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni). Devono essere sempre rispettate le disposizioni tecniche contenute nella normativa specifica e nelle circolari esplicative emesse anche dalla competente ASL.

E' fatto assoluto divieto di installazione ed utilizzo di meccanismi tritarifiuti domestici applicati ai lavelli, che convogliano scarti alimentari e/o rifiuti organici di ogni genere nelle condotte fognarie comunali per tramite degli scarichi acque nere o meteoriche delle singole abitazioni.

Articolo 49 – Canali di gronda e pluviali

Tutte le coperture degli edifici, comprese le terrazze, devono essere munite di canali di gronda e tubi di scarico per lo smaltimento delle acque pluviali. Nel caso di tetti piani o di tetti a falde non sporgenti dal filo delle facciate, il sistema di tubazioni di gronda e pluviali potrà essere completamente nascosto alla vista.

I tubi di scarico posti in opera su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere preferibilmente incasati all'interno del filo delle facciate dell'edificio che servono per un tratto di altezza minima pari a ml 3,00, misurata dal piano dello spazio pubblico in fregio all'edificio stesso. Questa prescrizione non è obbligatoria-

mente applicabile per gli edifici inseriti all'interno degli Ambiti di Antica Formazione in cui sia presente il marciapiede.

Le acque pluviali dei tetti non possono essere scaricate sul suolo pubblico. Esse devono essere opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali ed ai marciapiedi. Deve essere altresì assolutamente evitato ogni stillicidio dalle sporgenze, dai canali di gronda e dagli aggetti delle costruzioni.

L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, di norma, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio, e comunque secondo quanto prescritto dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 50 – Volumi tecnici ed impiantistici

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare armonizzati con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza con superficie inferiore a 22 mq possono trovare collocazione anche all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente. Nei progetti relativi ad edifici plurifamiliari per i quali l'ente gestore disponga l'obbligo di realizzazione di una nuova cabina elettrica, essa dovrà preferibilmente essere ricavata entro il perimetro dell'edificio, in posizione accessibile e quanto più possibile circondata da pareti che isolino e proteggano gli ambienti confinanti dalla propagazione di campi elettromagnetici.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Le nicchie contatori ed i locali destinati ad accogliere gruppi di misurazione privati ed impianti similari dovranno essere ricavati entro la sagoma delle recinzioni rivolte verso la pubblica via, onde consentire un agevole lettura e manutenzione da parte degli operatori delle società di gestione delle reti di sottoservizi. La loro realizzazione dovrà, quanto più possibile, risultare integrata con il contesto edilizio ed ambientale circostante, contenendo massimamente le dimensioni, evitando di mascherare l'edificio principale o la prospettiva visuale in corrispondenza di incroci stradali, limitando sporti e sopraelevazioni oltre l'estradosso della recinzione, impiegando altresì materiali e forme omogenee con quelle dei manufatti a cui si accostano.

Capo III – Spazi pubblici o ad uso pubblico e/o collettivo

Valgono sempre le prescrizioni contenute nei vigenti Piani di Recupero del centro storico, che possono essere interpretate dalla Commissione Comunale di Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio, secondo le rispettive competenze, soprattutto per renderle coerenti con materiali, modalità costruttive ed esigenze di decoro.

Articolo 51 – Passaggi pedonali

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 L.R. n. 6/1989, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti (10 mm); i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada.

Articolo 52 – Percorsi ciclabili e relativi spazi di sosta

La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.

Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività scolastica, sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggi-biciclette.

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di norma pari ad almeno ml 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di norma pari ad almeno ml 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.

Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. n. 47207 del 22.12.1999 e successive modificazioni ed integrazioni. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Negli edifici adibiti a residenza, a produzione, ad attività terziarie e di pubblico interesse, ovvero nelle relative aree di pertinenza devono, essere realizzati e resi disponibili appositi spazi per il deposito delle biciclette nella misura di 1/5 degli abitanti/fruitori teorici dell'immobile.

Articolo 53 – Spazi porticati

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.

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.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

La manutenzione degli spazi porticati ad uso pubblico è di competenza della proprietà. Il Comune, a propria cura e spese, può provvedere all'installazione ed alla gestione dell'illuminazione pubblica.

Articolo 54 – Occupazione degli spazi pubblici

Chiunque intenda occupare o manomettere porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi deve chiedere specifica concessione, secondo quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico, indicando la superficie che intende occupare, le opere e l'uso previsti, nonché la durata presunta dell'occupazione. Tale occupazione dovrà avvenire nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione 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.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e, in particolare, gli accorgimenti da adottare per la tutela della pavimentazione, nonché indica il termine finale della concessione medesima.

La concessione all'utilizzazione di spazi pubblici non esonera dall'obbligo di ottenere specifica e successiva Autorizzazione amministrativa alla posa in opera dei manufatti che hanno determinato la richiesta.

Scaduto il termine di occupazione stabilito, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Articolo 55 – Costruzioni precarie su suolo pubblico

Costruzione precaria è quella che si caratterizza per la durata temporale limitata della sua esistenza in opera e di conseguenza per essere costituita da elementi costruttivi non fondati a terra in maniera irreversibile, bensì smontabili senza che il suolo su cui poggiano debba subire modifiche irreversibili. Essa è comunque legata a necessità funzionali transitorie, indipendentemente dalla struttura utilizzata.

Possono richiedere autorizzazione alla messa in opera di costruzioni precarie i soggetti pubblici o a partecipazione pubblica ed i soggetti privati che richiedano l'autorizzazione al montaggio di una struttura precaria per un'attività che abbia risvolti od implicazioni di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la comunità.

La durata dell'autorizzazione precaria per il manufatto deve essere legata ad una funzione o ad un evento con scadenza temporale definibile e comunque non superiore ad un anno e subordinatamente alla dimostrazione della sussistenza, dopo tale periodo, delle condizioni che portino a ritenere superato e non più necessario il manufatto precario e conseguentemente si possa concretamente prevederne lo smontaggio.

E' ammessa la proroga dell'autorizzazione per un periodo non superiore a quello dell'autorizzazione originaria da autorizzare con le stesse modalità.

L'autorizzazione deve essere preceduta da un atto di impegno unilaterale, con cui il soggetto autorizzato si impegna a smantellare il manufatto e a ripristinare i luoghi a propria cura e spese al termine della durata dell'autorizzazione.

Qualora la struttura precaria da autorizzare sorga su area sottoposta a vincolo in base ai disposti del D.Lgs. n. 42/2004, deve essere acquisito il nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

Le strutture precarie e temporanee per l'esclusivo utilizzo privato sono invece disciplinate in parte al successivo Capo V del presente Regolamento ed in parte dal Piano delle Regole.

Articolo 56 – Disciplina d'uso del sottosuolo

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

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.

Gli spazi del sottosuolo che comportano presenza di persone 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) in caso di spazi aperti al pubblico, conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
- e) conformi alla normativa relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri attendibili sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

Ai fini della 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 preferenzialmente nel sottosuolo, quando tecnicamente ed economicamente possibile 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.

Con particolare riferimento ai piani di cablaggio presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazioni.

Articolo 57 – Prese d'aria e sul suolo pubblico e finestre dei locali sotterranei

Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie verso il suolo pubblico: esse comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità dallo Sportello Unico per l'edilizia.

Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate.

Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed areare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.

Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

Capo IV – Spazi privati

Valgono sempre le prescrizioni contenute nei vigenti Piani di Recupero del centro storico, che possono essere interpretate dalla Commissione Comunale di Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio, secondo le rispettive competenze, soprattutto per renderle coerenti con materiali, modalità costruttive ed esigenze di decoro.

Articolo 58 – Accessi e passi carrabili

L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, come tale, se necessario, individuato con segnale di divieto di sosta.

Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.

Nel caso di nuovi insediamenti di rilevante dimensione oppure lungo le strade a maggiore traffico il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve comunque essere arretrato di almeno 4,50 ml dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di idonei raccordi obliqui. Nel caso di edifici unifamiliari il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.

Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano pari normalmente ad almeno ml 5,00 lunghezza. Qualora leggermente inclinato, tale spazio dovrà avere comunque dislivello massimo inferiore a 50 cm, in modo tale da non impedire ai veicoli in uscita la percezione del traffico in transito sulla strada nella quale vanno ad immettersi. Le rampe devono essere realizzate in materiale anti-sdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere le seguenti caratteristiche, ferme restando le prescrizioni vigenti in materia di protezione dai rischi di incendio e di superamento delle barriere architettoniche:

- a) pendenza non superiore al 20%;
- b) in caso di rampe a servizio di più di 4 posti macchina, larghezza della rampa non inferiore a ml 4,50.

Sono ammesse deroghe all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

In ogni caso, quando la via di uscita per i pedoni risulta essere unica, il percorso ad essi dedicato dovrà soddisfare i requisiti di accessibilità o adattabilità di cui all'art. 2 del D.M. n. 236/1989 applicativo della Legge n. 13/1989 in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati, e comunque come previsto dalla Legge Regionale n. 6/1989.

In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non deve normalmente essere alterato, tranne in corrispondenza al cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandone il pedegalla al piano con apposito elemento voltatesta (cosiddetta "romanina").

Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.

La distanza di un passo carraio dal confine di proprietà non deve essere inferiore a ml 0,50.

Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a ml 3,00 e non superiore a ml 6,00.

In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di smussi nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove la larghezza dello smusso corrispondente al passo carrabile non sia inferiore a 3,00 ml e non sia superiore a 4,50 ml; la larghezza può essere di dimensioni maggiori solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta sempre salva una distanza dall'intersezione delle carreggiate (misurata dalla fascia stradale di arresto alla più vicina apertura del carraio) non inferiore a 12,00 ml. Sono fatti salvi i passi carrai già esistenti, nel caso in cui non sia possibile procedere al loro adeguamento. Tuttavia

gli stessi dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento nel caso di demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità, attestata dal progettista e confermata dall'ufficio comunale, che risultino comunque nel limite delle eccezioni consentite dal Codice della Strada. L'Amministrazione potrà richiedere l'adeguamento alla presente norma anche in caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in relazione alle caratteristiche dell'intervento.

In caso di comprovata necessità, in relazione ad esigenze di sicurezza del traffico, in particolare in caso di accesso carraio soggetto a traffico pesante (autocarri, autoarticolati e simili) possono essere prescritte caratteristiche differenti e misure superiori a quelle del presente articolo.

Articolo 59 – Parcheggi pertinenziali

Nel sottosuolo degli immobili, ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati – ad uso esclusivo dei residenti – anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con lo strumento urbanistico comunale, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato.

Possono infine essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo, ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

Articolo 60 – Recinzioni

Le indicazioni e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie in materia di recinzioni sono contenute nelle norme tecniche del Piano delle Regole e prevalgono rispetto alle indicazioni del presente articolo.

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

Le recinzioni non devono mai ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, conservando il più possibile la percezione della cortina muraria interna al lotto edificato. Nelle tratte intercluse tra la recinzione fronte strada ed il punto interno di allineamento con il fabbricato principale, saranno pertanto vietate le recinzioni di altezza e foggia differente da quella trasparente realizzata sul fronte principale.

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.

Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

L'Amministrazione Comunale, ha facoltà di accogliere o richiedere, per particolari e motivate esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza o di decoro, soluzioni alternative di recinzione (comprese le recinzioni non trasparenti, con muro pieno).

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi sempre all'interno della proprietà.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed armonicamente inserite nel contesto della struttura.

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

Le nicchie ed i locali contatori realizzati lungo le recinzioni dovranno conformarsi alle disposizioni di del presente Regolamento (art. 50 "Volumi tecnici e impiantistici").

Articolo 61 – Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti al fine di poterne effettivamente dichiarare ultimate le opere relative.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati dei lotti residenziali edificabili, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde. In particolare gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono di norma essere sistemati a verde o con

materiali drenanti per almeno il quantitativo minimo previsto dal Piano di Governo del Territorio, limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna dei veicoli.

Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno, in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso (L.R. n. 17/2000 e successive modificazioni ed integrazioni) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

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

In generale devono essere rispettati i seguenti principi generali per le sistemazioni a verde:

- la formazione ed il mantenimento degli spazi aperti occupati da aree "verdi" deve essere finalizzata al conseguimento di un reale miglioramento dell'ambiente, con un arricchimento del patrimonio arboreo del territorio, sia in senso qualitativo che quantitativo, anche inteso come modo per salvaguardare ed incrementare la biodiversità;
- la progettazione degli edifici e degli spazi aperti loro circostanti deve inoltre essere condotta tenendo presente il fatto che gli elementi vegetazionali possono contribuire al miglioramento delle condizioni di sostenibilità degli edifici stessi;
- il ricorso al "verde" non deve avere solo fini "decorativi" o "mimetici", ma al contrario va studiato in modo da divenire un elemento "strutturante" del progetto, in grado, con la propria presenza, di renderlo maggiormente sostenibile. Oltre alla capacità di costituirsi come "schermi" naturali, le piantumazioni possono infatti produrre effetti sul microclima dell'area di progetto, grazie agli effetti dati dall'evapotraspirazione delle chiome arboree, e contribuire al controllo dell'irraggiamento solare sulle porzioni di edificio maggiormente esposte a sud con notevole risparmio di energia per il condizionamento dell'aria;
- la disposizione delle essenze arboree e la loro scelta deve essere finalizzata all'ottenimento di ottimali condizioni di ombreggiamento estivo degli edifici ed al contempo deve garantire agli stessi edifici il massimo apporto solare durante le stagioni più fredde, in modo che gli alberi diventino veri e propri strumenti progettuali, atti a perseguire la sostenibilità dell'intervento attraverso il controllo dell'irraggiamento delle facciate;
- le alberature, le siepi ed i pergolati vanno posizionati ad idonea distanza dagli edifici, sempre in modo da massimizzare la loro capacità di assorbimento delle radiazioni solari estive;
- compatibilmente con le esigenze architettoniche, e sempre in modo da salvaguardare il decoro urbano, si può far ricorso all'uso di rampicanti, meglio se a foglia caduca, per ottenere "facciate verdi" in grado di controllare gli effetti del sole nelle varie stagioni dell'anno. Il progetto di tali facciate andrà sempre studiato in modo da garantire la salubrità dell'edificio e dovrà essere obbligatoriamente corredato da un piano di manutenzione delle essenze arboree utilizzate. Ciò per evitare che la iniziale sostenibilità dell'intervento porti, per incuria, al ricorrere di situazioni di degrado dovute alla presenza di insetti ed animali;
- compatibilmente con le esigenze progettuali, architettoniche e con i vincoli derivanti dal contesto, è consigliato l'uso di "tetti verdi" in presenza di coperture piane, anche in interventi di edilizia produttiva (capannoni);
- gli interventi di nuova piantumazione devono prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate, con le finalità elencate ai commi precedenti, in modo da evitare lo stravolgimento del profilo vegetazionale tipico del territorio comunale.

Articolo 62 – Strade private

Si definiscono "strade private di uso pubblico" (e, pertanto, assoggettate ai disposti dell'art. 2 del Codice della Strada) le aree di natura privata destinate alla libera circolazione di un numero indeterminato ed indiscriminato di persone, veicoli o animali.

La costruzione di strade private ad uso pubblico è consentita, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, nell'ambito dei Piani Attuativi, nell'ambito dei provvedimenti abilitativi di interventi edilizi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa stipula di apposita convenzione o di rilascio di titolo edilizio convenzionato.

I soggetti proprietari di tali 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 e dei reflui fognari, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private ad uso pubblico di nuova costruzione poste a servizio di lotti residenziali costituiti da più unità abitative devono avere larghezza minima di ml 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli. E' possibile ridurre le misure di cui sopra nel caso di unità abitative singole.

Le strade private ad uso pubblico poste a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di ml 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di ml 7,00 nel caso di doppio senso di marcia, nonché raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 10,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Le prescrizioni di cui ai precedenti paragrafi si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Le strade ad uso pubblico poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, nonché di appositi passaggi protetti riservati alla viabilità pedonale.

Capo V – Interventi sulle pareti esterne e sugli spazi aperti degli edifici

Valgono sempre le prescrizioni contenute nei vigenti Piani di Recupero del centro storico, che possono essere interpretate dalla Commissione Comunale di Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio, secondo le rispettive competenze, soprattutto per renderle coerenti con materiali, modalità costruttive ed esigenze di decoro.

Articolo 63 – Tettoie su accessi

Sono ammesse tettoie a protezione di accessi carrai o pedonali a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e siano munite di proprio condotto di smaltimento delle acque meteoriche; il condotto di smaltimento delle acque meteoriche non deve scaricare sul suolo pubblico e non deve causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali e ai marciapiedi. La realizzazione delle tettoie aggettanti verrà valutata caso per caso sentiti i pareri vincolanti della Commissione Comunale di Edilizia e della Commissione per il Paesaggio in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici, paesistici o ambientali.

Sono in generale vietate le tettoie aggettanti sul suolo pubblico.

Le tettoie devono essere messe in opera ponendo attenzione a non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

Le tettoie devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, in particolar modo se poste a confine con spazi pubblici o privati fronte strada. Inoltre, tali manufatti non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

Non sono ammesse le coperture costituite da materiali trasparenti (a titolo esemplificativo: vetro, resine, plexiglass, ecc.).

Articolo 64 – Pergolati

Si definisce "pergolato" una struttura fissa composta da un telaio di travi e pilastri, in legno o metallo, a sostegno di essenze rampicanti che obbligatoriamente debbono essere messe a dimora. E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di ml 1,50 dai confini di proprietà, salvo diverso accordo con i confinanti, e non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse o impermeabili: in tale caso si tratta di un porticato.

E' ammessa la costruzione di pergolati su terrazze adeguatamente fornite di fioriere o spazi per la messa a dimora di essenze rampicanti.

Il pergolato può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno dei rampicanti, purché nel rispetto del parametro di superficie permeabile o drenante come definito dalle dal Piano delle Regole.

Il pergolato, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della Slp, come definite dal Piano delle Regole, non potrà occupare una superficie superiore a mq 20 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza ed avere altezza, misurata dal piano naturale del terreno o dal piano del marciapiede o della strada, se in allineamento, all'intradosso dell'orditura di copertura, non superiore a ml 2,50. In caso di terreno in pendenza l'altezza del pergolato va misurata a partire dal punto di spicco più basso del terreno stesso.

Qualora il pergolato sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.

Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio.

Articolo 65 – Gazebi prefabbricati

Si definisce "gazebo" una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ecc.) che sostiene una copertura realizzata con materiali rigidi, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, legno, lamiera, vetro, vetro retinato, ecc, con i lati completamente aperti. In particolare il gazebo deve porsi all'interno di uno spazio aperto più ampio senza essere addossato a costruzioni esistenti.

Tale struttura non può essere posizionata ad una distanza inferiore a 1,50 ml dai confini di proprietà, salvo diverso accordo con i confinanti.

Il gazebo può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno della copertura,

purché nel rispetto del parametro di superficie permeabile o drenante come definito dalle dal Piano delle Regole.

Il gazebo, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della Slp, come definite dal Piano delle Regole, non potrà occupare una superficie superiore a mq 20 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza. Sono ammesse superfici maggiori nel caso di singole unità immobiliari posizionate su lotti fondiari di superficie maggiore di mq 800.

Articolo 66 – Tende da sole

E' consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende da sole. Le tende da sole possono aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che:

- siano retrattili e non abbiano strutture d'appoggio fisse;
- corrispondano a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
- non siano di ostacolo alla circolazione, automobilistica, pedonale e ciclabile;
- non sporgano su spazio pubblico più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione;
- siano messe in opera non nascondendo la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

Le tende poste sulle aperture dei piani terreni, sono proibite quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'oggetto dovrà essere inferiore di almeno cm 20 rispetto alla larghezza dal filo esterno del marciapiede stesso. In caso di assenza di marciapiede l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml 4,50.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a ml 2,20 dal piano del marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di ml 2,20.

Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, dovrà essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

Articolo 67 – Lapidi, decorazioni e pitture murali

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta a Permesso di Costruire gratuito.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti da parte degli organi competenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Soprintendenza, Commissione per il Paesaggio, ecc.).

Articolo 68 – Vetrine, vetrinette, bacheche

L'installazione di vetrine, vetrinette e bacheche deve rispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non deve rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 10 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, né impedendo il transito di pedoni e veicoli sulla pubblica via.

Alla richiesta per la realizzazione di vetrine, vetrinette e bacheche devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato.

L'autorizzazione all'installazione di uno qualsiasi degli arredi di cui sopra non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio Tributi del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.

L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo, qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo.

Articolo 69 – Targhe

Sono ammesse le targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali.

Le targhe vanno applicate sugli edifici o sulle recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni in corrispondenza dell'entrata dell'edificio. Esse vanno messe in opera parallelamente alla facciata o alla recinzione.

Le targhe installate sulla facciata di edifici prospettante il suolo pubblico sono ammesse solo se non sporgano dalla facciata stessa per più di cm 10.

L'installazione di targhe è soggetta a Comunicazione Semplice per le insegne e targhe con dimensioni non superiori a 25x40 cm. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire idoneo titolo per tramite di autorizzazione comunale.

L'installazione di targhe, qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo.

L'autorizzazione all'installazione di uno qualsiasi degli arredi di cui sopra non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio Tributi del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.

Articolo 70 – Inferriate, infissi e serramenti, balconi

Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, fino ad un'altezza minima di ml 2,50 da terra, non è consentita l'occupazione del suolo con inferriate, infissi, serramenti e balconi che siano sporgenti dal filo delle facciate. Può essere consentita, per motivi comprovati, solo la sporgenza non superiore a cm 6,00, purché sia salvaguardata la dimensione minima di ml 1,00 del marciapiede.

Le persiane e/o le ante dei piani terra o dei piani rialzati non devono aprirsi verso l'esterno degli edifici o sporgere dal filo della spalla del vano finestra.

Le persiane e/o le ante delle finestre possono aprirsi verso l'esterno degli edifici solo quando la loro base è posta ad una quota uguale o superiore a ml 3,00 misurata dal piano del marciapiede, o è posta ad una quota uguale o maggiore di ml 4,50, misurata dal piano stradale, in presenza di vie senza marciapiede. Sono sempre fatte salve le eventuali diverse norme specifiche del Codice della Strada.

Gli infissi, le inferriate e i serramenti devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, evitando di creare pericolo, ingombro od ostacolo al transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.

Nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, dovrà essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

I balconi esistenti degli edifici posti a confine con spazi pubblici non possono aggettare più di ml 1,50 dal filo delle facciate degli edifici cui sono ancorati ed il loro intradosso non può essere posto in opera ad una quota inferiore a ml 5,00 dal piano dello spazio pubblico ad esso sottostante. Non sono ammessi nuovi balconi aggettanti su spazio pubblico.

Articolo 71 – Tinteggiature esterne

Le tinteggiature esterne degli edifici dovranno essere eseguite con colori che non risultino avulsi da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio. Negli edifici residenziali ed in centro storico è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 le tinte ed i materiali di facciata devono essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza.

In generale, i fronti esterni di ciascun edificio, anche se di più proprietari, vanno tinteggiati per intero, garantendo l'uniformità dell'intervento.

Nel caso di interventi che interessino una sola parte di una facciata più ampia, la parte oggetto di intervento deve essere armonizzata, sia nei materiali che nei colori alle parti di edificio non oggetto di intervento, o in alternativa va ritinteggiata l'intera facciata, con il fine di ottenere un'uniformità del prospetto.

Tutti gli infissi prospettanti su vie o spazi pubblici devono essere tinteggiati a regola d'arte e mantenuti in ordine, con attenzione ad utilizzare colori e materiali analoghi a quelli presenti nel contesto circostante.

Le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, puliture di mate-

riali lapidei, ringhiere, portoni, ecc. degli edifici ubicati entro il perimetro dell'Ambito di Antica Formazione, come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, devono essere concordate con lo Sportello Unico per l'edilizia. A tale proposito, in assenza di uno specifico Piano del colore, per le tinteggiature delle facciate dovranno essere predisposti almeno 3 campioni con i colori indicati dal committente e con le indicazioni fornite dallo Sportello Unico per l'edilizia entro i quali sarà scelta la tinta che maggiormente si armonizza con il centro storico e con gli edifici circostanti.

La Commissione per il Paesaggio può formulare indicazioni prescrittive per la valorizzazione e la salvaguardia delle facciate e dell'ambiente urbano, con particolare riguardo ad edifici e spazi inclusi nell'Ambito di Antica Formazione ed alle cascine site in area agricola o in aree di salvaguardia paesaggistica - ambientale ed ecologica, come definite e individuate dal PGT.

Il Comune si potrà dotare di specifica cartella colori o di specifico Piano del colore.

Articolo 72 – Apparati di ricezione trasmissioni radio-televisive

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.

Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.

Articolo 73 – Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria

L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è vietata:

- sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
- sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.

L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è possibile:

- al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
- sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
- nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati;
- solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati.

Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.

Le unità esterne non dovranno arrecare danno o disturbo al vicinato. Per detto motivo si dovranno rispettare i limiti di rumorosità, di emissione nell'ambiente e di immissione in ambienti abitativi, come fissato dalla vigente normativa.

Nel caso di trattamento dell'aria, le prese d'aria esterna dovranno essere posizionate lontano da fonti d'insalubrità e comunque secondo i dettati dell'art. 3.4.47 e 3.4.48 del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 74 – Pannelli fotovoltaici e solari

L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegue la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

Alla comunicazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato.

Articolo 75 – Manufatti minori da giardino e piscine non interrate

I manufatti quali i canili, i barbecue e le voliere fisse, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 3 mq di superficie ed i 210 cm di altezza possono essere realizzati con Comunicazione semplice.

Il superamento dei limiti di cui al precedente comma comporta la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

I manufatti di cui ai precedenti commi, in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili, debbono tenere conto delle norme regolanti le distanze dai confini, nonché delle disposizioni in materia contenute nel Regolamento Locale d'Igiene, nonché in specifici regolamenti comunali (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).

Per i manufatti monoblocco in legno di superficie fino a mq 10 il riferimento vincolante è contenuto nel Piano delle Regole in termini di superfici massime ammissibili, di distanze e di materiali.

I manufatti quali le fontane, fontanelle, vere da pozzo e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo possono essere realizzati con Comunicazione semplice. Tali manufatti dovranno comunque evitare di impattare negativamente sul contesto generale dell'abitato circostante e sulle proprietà finitime. I manufatti da giardino, come sopra definiti, non possono essere posizionati ad una distanza inferiore a 1,50 ml dai confini di proprietà, salvo diverso accordo con i confinanti.

Le piscine scoperte installate su pertinenze private, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, possono essere realizzate con Comunicazione semplice purché dotate dei seguenti requisiti:

- non devono superare i 40,00 mq di superficie coperta ed i 150 cm di altezza;
- devono rispettare la distanza minima dai confini di ml 1,50, salvo diverso accordo col confinante.

Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo. Devono essere realizzati sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura.

Capo VI – Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità

Valgono sempre le prescrizioni contenute nei vigenti Piani di Recupero del centro storico, che possono essere interpretate dalla Commissione Comunale di Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio, secondo le rispettive competenze, soprattutto per renderle coerenti con materiali, modalità costruttive ed esigenze di decoro.

Articolo 76 – Indicatori ed altri apparecchi

L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, può applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- a) targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- b) cartelli per segnalazioni stradali;
- c) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- d) mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- e) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- f) cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- g) orologi elettrici;
- h) sostegni per i fili conduttori elettrici;
- i) avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- j) targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve darne avviso al Responsabile del Servizio Tecnico o all'ente interessato, i quali prescriveranno nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti pubblici che li hanno installati.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Articolo 77 – Numero civico degli edifici

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal competente Ufficio devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR n. 223/1989. Il Comune di Castel Goffredo fornisce direttamente l'indicatore che pertanto è uniforme su tutto il territorio comunale: sono vietate le targhe diverse dallo standard unico comunale.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da due o tre metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese del Comune.

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

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di variazioni della numerazione civica, il proprietario deve restituire al Comune, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

Articolo 78 – Targhe energetiche

La targa energetica degli edifici che abbiano conseguito un attestato di Certificazione Energetica dovrà essere riprodotta in conformità al modello riportato nell'Allegato D al documento denominato "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia", pubblicato dalla Regione Lombardia e successive modificazioni ed integrazioni.

La targa energetica deve obbligatoriamente essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità.

Qualora venga aggiornato l'attestato di certificazione energetica, è fatto obbligo di provvedere all'aggiornamento della targa energetica dell'edificio.

Articolo 79 – Insegne e mezzi pubblicitari

I mezzi pubblicitari di qualsiasi natura (manifesti, cartelloni pubblicitari, targhe ed altre insegne) collegati o meno alle facciate degli edifici, sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi: essi pertanto devono essere oggetto di valutazione di impatto paesistico e di autorizzazione comunale alla posa ed installazione. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà comunque essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli e nell'intorno degli edifici medesimi, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta (Soprintendenza, Commissione per il Paesaggio, ecc.).

Le insegne e i manifesti, di qualunque natura, possono essere installati su area pubblica, nel rispetto di tutte le condizioni sopra esposte, solo se collegati a manifestazioni culturali, sportive, ricreative, istituzionali strettamente temporanee (massimo 20 giorni) e previa autorizzazione dell'Ente proprietario dell'area pubblica (sedime stradale, area standard, ecc.).

Capo VII – Conformazione e dotazioni degli edifici

Valgono sempre le prescrizioni contenute nei vigenti Piani di Recupero del centro storico, che possono essere interpretate dalla Commissione Comunale di Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio, secondo le rispettive competenze, soprattutto per renderle coerenti con materiali, modalità costruttive ed esigenze di decoro.

Articolo 80 – Requisiti delle costruzioni e degli alloggi

I requisiti delle costruzioni in rapporto alle altezze ed agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del vigente Regolamento Locale di Igiene che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente Regolamento e al quale si rimanda.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento e di quelle del vigente Regolamento Locale di Igiene. Alcuni dettagli per la misurazione di altezze, superfici e volumi sono contenuti nelle norme tecniche del Piano delle Regole.

Articolo 81 – Definizione di edificio unifamiliare

Si definisce edificio unifamiliare un'unità edilizia destinata o destinabile a residenza e prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare: tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno due propri fronti esterni completi, da terra a cielo, con propri spazi esterni esclusivi e senza spazi comuni con le altre unità edilizie del complesso in cui è inserita (entrata, vano scala, interrato, cantine, ecc.). Ai fini della gratuità del titolo edilizio per interventi di recupero e di ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima sia dopo l'intervento.

Articolo 82 – Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici

Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente costruito e non costruito da parte di tutte le persone, ed in particolare di quelle dotate di ridotte capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve essere condotta nel rispetto delle normative di legge vigenti in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche.

Le disposizioni di cui al precedente comma devono applicarsi anche nel caso di interventi edilizi riguardanti le parti comuni degli edifici condominiali, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc.

Nei nuovi edifici condominiali con più di nove autorimesse o posti d'auto pertinenziali deve essere previsto un ulteriore spazio per parcheggio ad uso esclusivo delle persone con ridotta capacità motoria, delle dimensioni minime di ml 3,20 di larghezza e ml 5,00 di lunghezza. Tale parcheggio deve essere ubicato il più vicino possibile ad eventuali vani scala-ascensore condominiali.

Le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzate anche in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi; esse vanno progettate in modo che i manufatti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche si inseriscano nella maniera più armonica possibile all'interno del contesto circostante, con rispetto per i caratteri architettonici e stilistici degli edifici cui sono prossime. La deroga di cui al precedente capoverso deve essere richiesta esplicitamente e va corredata da una relazione tecnica, a firma del progettista delle opere, in cui si esplicino le ragioni dell'impossibilità tecnica di eseguire i lavori osservando le distanze dai confini. Eventuali altre deroghe alle norme del PGT possono venir concesse nel rispetto della procedura prevista dall'art. 40 della L.R. n. 12/2005 .

Articolo 83 – Scale principali e di sicurezza, dispositivi servoscala

Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche, dalle norme del vigente Regolamento Locale di Igiene e dalle altre specifiche disposizioni legislative in materia di barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.

Le scale principali sono quelle utilizzate abitualmente per raggiungere i pianerottoli su cui si aprono gli accessi principali alle unità immobiliari di cui si compone un edificio. Esse devono sempre essere previste nel

progetto degli edifici a più piani e possono anche assumere la funzione di scale di sicurezza quando dotate delle idonee caratteristiche costruttive ed antincendio previste dalle norme in materia.

Le scale di sicurezza, quando diverse e separate dalle scale principali, sono quelle che per caratteristiche costruttive e per ubicazione planimetrica nell'edificio sono deputate alla sola evacuazione degli utilizzatori in caso di emergenza. Esse devono essere previste e realizzate con materiali, tecniche e dimensioni rispettose dei disposti normativi vigenti in materia di sicurezza degli edifici.

Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare le scale di sicurezza all'interno della sagoma dell'edificio oggetto di intervento, le stesse potranno essere collocate all'esterno dell'edificio, purché siano progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accostano e nel rispetto massimo del contesto circostante.

Al fine di rendere possibile l'abbattimento delle barriere architettoniche ed in relazione all'adattabilità delle scale esistenti per l'accessibilità ad unità immobiliari, è sempre ammessa l'installazione di dispositivi assistiti detti "servoscala", purché la luce netta di passaggio della scala, dopo l'installazione del dispositivo di "servoscala" non sia inferiore a ml 0,90. Potrà essere consentita una larghezza della luce netta di passaggio inferiore a quella suddetta per gli edifici esistenti all'interno del perimetro dell'Ambito di Antica formazione, individuato dal PGT.

Nei progetti di nuovi edifici, qualora le norme in materia non prescrivano l'installazione di un ascensore, le scale condominiali o principali di accesso alle unità immobiliari dovranno avere, al netto del dispositivo di "servoscala" una luce netta non inferiore a ml 1,20: sono comunque fatte salve le previsioni del vigente Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 84 – Logge

Per loggia si intende un terrazzo aperto su uno o più lati, non aggettante rispetto al perimetro o al filo esterno dell'edificio di cui fa parte.

Articolo 85 – Parapetti e balconi

I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml 1,00 per i primi due piani fuori terra ed a ml 1,10 per tutti gli altri piani.

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a ml 0,90 per i primi due piani fuori terra ed a ml 1,00 per tutti gli altri piani.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm 10. La disposizione delle sbarre dovrà essere tale da evitare quanto più possibile il rischio di arrampicate da parte dei bambini.

Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione o di portici sottostanti e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a ml 1,00.

Anche le scale e i relativi pianerottoli dovranno essere dotate di parapetto alto almeno ml 1,00 e con intercapedini non superiori a 10 cm.

Le scale al servizio di più unità immobiliari non dovranno avere pedata inferiore a 30 cm e il rapporto alzata / pedata dovrà essere ricavato nel rispetto della formula di Blondel: $2a + p = 62 \div 64$ cm.

Tali scale non dovranno di norma avere gradini a palma d'oca e le relative rampe dovranno essere interrotte da pianerottoli di riposo almeno ogni 10 alzate.

Requisiti peggiori di quelli indicati ai commi precedenti potranno essere tollerati solamente in presenza di particolari esigenze di tutela artistica o ambientale di edifici preesistenti.

Articolo 86 – Ascensori

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.

Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare l'ascensore all'interno della sagoma dell'edificio

oggetto di intervento, l'ascensore potrà essere collocato all'esterno, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accosta e del contesto circostante.

La richiesta di titolo abilitativo per l'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della competente Commissione per il Paesaggio, quando tale richiesta interessi un immobile situato all'interno del perimetro dell'Ambito di Antica Formazione, come individuato in apposito elaborato grafico del PGT. La Commissione valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

Articolo 87 – Locali tecnici degli edifici

Si definiscono locali tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere parti di impianti tecnici che, per esigenze imprescindibili di funzionalità debbono venir collocate in vani appositi, dimensionati a partire dagli ingombri degli stessi impianti che accolgono.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono locali tecnici:

- le cabine elettriche;
- i locali necessari alla collocazione di impianti tecnologici (quali, a titolo esemplificativo, caldaia, impianti di trattamento e condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo);
- i locali per delle centraline e dei contatori di dell'energia elettrica e del gas;
- i locali macchina per ascensore, con i relativi vani per corsa ed extracorsa;
- gli apparati per lo smaltimento dei fumi, quali filtri di depurazione;
- le barriere per l'abbattimento dei rumori;
- le canne fumarie e di ventilazione, ciminiere;
- i locali per il deposito di biciclette, fino ad un massimo di 1 mq per unità immobiliare;
- gli spazi coperti con strutture precarie leggere per il deposito temporaneo di rifiuti, costruiti in conformità con le norme igienico-sanitarie vigenti;
- i silos, destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
- i vani scala;
- le scale di sicurezza e i relativi impianti di sollevamento, anche aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti e che, per funzione, rispondano a prescrizioni di legge;
- le intercapedini tecnologiche e/o strutturali;
- i condotti tecnologici verticali.

Sono locali tecnici gli spazi funzionali alle opere di bioedilizia così come definite nel Titolo III del presente Regolamento. La valutazione ai fini planovolumetrici è contenuta nelle norme tecniche del Piano delle Regole.

Articolo 88 – Cortili e cavedi

Si definisce cavedio un cortile con lati di dimensioni inferiori a ml 5,00, atto a dar luce e aria a locali secondari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, corridoi, bagni, ripostigli, ecc.

Si definisce cortile l'area libera scoperta, interna a uno o più edifici, per illuminare e ventilare gli ambienti interni degli edifici stessi.

In tutti i nuovi progetti di edifici può essere prevista la presenza di cortili, anche chiusi su tutti i lati a formare corti. Detti spazi devono avere dimensioni minime di ml 5,00 per ml 5,00. In questo caso le pareti che li delimitano sui lati sud, est ed ovest non possono superare l'altezza di ml 3,30, per permettere il soleggiamento delle facciate prospettanti sul cortile.

L'altezza massima degli edifici prospettanti il cortile non può mai essere superiore alla larghezza del lato del cortile su cui l'edificio affaccia.

Le facciate contrapposte degli edifici prospettanti su cortili di dimensioni maggiori di ml 5,00 per ml 5,00 non possono mai avere altezza maggiore al distacco tra le stesse.

Gli interventi sui cortili degli edifici siti all'interno dell'Ambito di Antica Formazione, come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, vanno condotti con attenzione particolare al ripristino di eventuali materiali di pavimentazione esistenti o con la messa in opera di materiali di pavimentazione analoghi a quelli che caratterizzano il centro storico. Identica prescrizione vale per le corti delle cascine, che vanno tutelate e protette.

Articolo 89 – Spazi seminterrati e interrati

I locali 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 solo per porzione della sua altezza interna si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o è comunque coperto da terreno;
- b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o comunque coperto da terreno.

I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone; essi invece possono essere adibiti a servizi igienici e/o depositi quando abbiano le caratteristiche fissate all'art. 3.6.4 del Regolamento Locale di Igiene. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.

Articolo 90 – Locali sottotetto

I vani di sottotetto o le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto titolo abilitativo, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

Si richiamano le disposizioni del Piano delle Regole e del Regolamento Locale di Igiene per quanto attiene ai parametri minimi per il rispetto dei requisiti urbanistici ed igienico-sanitari.

Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. n. 12/2005.

Articolo 91 – Abbaini, lucernari ed aperture in falda

Lucernari, abbaini ed aperture in falda devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio e, di norma, non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della L.R. n. 12/2005, qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto.

In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del primo capoverso.

Titolo III – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BIOEDILIZIA

Capo I – Obiettivi, ambito di applicazione ed incentivi

Articolo 92 – Obiettivi

Le disposizioni del presente Titolo intendono perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative con la costruzione di edifici energeticamente efficienti e con l'applicazione di sistemi e tecnologie favorevoli al risparmio energetico e allo stesso tempo di migliorare la qualità ambientale riducendo le emissioni inquinanti e climalteranti in atmosfera.

Alcuni dei requisiti di seguito riportati hanno natura cogente e altri sono definiti raccomandazioni. Mentre l'applicazione dei primi costituisce un obbligo, l'applicazione delle raccomandazioni costituisce un ulteriore contributo alla sostenibilità dell'ambiente anche ai fini del raggiungimento delle prestazioni energetiche atte anche a conseguire le incentivazioni di cui alle norme tecniche del Piano delle Regole, come raccordate con il presente Regolamento all'art. 95.

Per quanto concerne le disposizioni inerenti le procedure per la certificazione energetica degli edifici, la metodologia di calcolo, l'attestazione della certificazione energetica ed i soggetti certificatori, si rimanda alla D.G.R. n. 8/5018 del 26/06/2007, modificata dalla D.G.R. n. 8/3773 del 31/10/2007, dalla D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008 e successive modifiche e integrazioni.

Il presente Titolo individua e disciplina le seguenti tematiche:

- efficienza energetica della struttura edilizia;
- efficienza energetica degli impianti;
- sistemi bioclimatici passivi e utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.

Articolo 93 – Ambito di applicazione

Il patrimonio immobiliare è distinto in:

- edifici di nuova costruzione (con Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo presentato dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento);
- edifici esistenti.

Il livello di applicazione delle disposizioni, integrale o limitata, è stabilito in conformità alle disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs n. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e come dettagliato dalla successiva normativa di dettaglio regionale vigente.

Sono escluse dall'applicazione del presente Titolo le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs. n. 42/2004, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, fatta eccezione di quanto previsto dal presente Regolamento relativamente alla Conversione solare elettrica;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Gli edifici sono classificati in relazione alla loro destinazione d'uso e distinti secondo le categorie contenute nell'art. 3 del D.P.R. n. 412/1993 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 94 – Riduzione oneri di urbanizzazione

Dietro presentazione di apposita domanda, da rendere sulla modulistica predisposta appositamente dallo Sportello Unico per l'edilizia, è ammissibile la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti allo specifico intervento edilizio fino al 30% in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico da realizzare nell'ambito della nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti o ristrutturazione edilizia. Tale riduzione è ammissibile in attuazione di quanto previsto dalla L.R. n. 12/2005, art. 44 comma 18, e dalla D.G.R. n. 8/3951 del 27/12/2006, e si applica con le esclusioni previste dal punto 3.2 della D.G.R. n. 8/5018 del 26/06/2007 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di cui sopra sono elencati e descritti nella scheda allegata al presente Regolamento: detta scheda può essere annualmente modificata con deliberazione della Giunta Comunale in sede di predisposizione del Bilancio di previsione, sia per la verifica della pianificazione finanziaria sia per l'aggiornamento dei parametri tecnici che risultano in continua evoluzione e trasformazione.

Contestualmente alla presentazione della domanda di Permesso di Costruire o della D.I.A. o della S.C.I.A., oppure prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, la persona avente titolo ad eseguire gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti o ristrutturazione edilizia, presenta la domanda di riduzione dell'entità del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, firmata congiuntamente dal progettista e dal titolare della richiesta di Permesso di Costruire o della D.I.A. o della S.C.I.A. La domanda, corredata di tutti gli eventuali documenti per essa richiesti, dovrà specificare i requisiti costruttivi e prestazionali tra quelli indicati nella tabella comunale di cui ci si intende avvalere per avere accesso alla riduzione.

Ogni riduzione verrà accordata con provvedimento di autorizzazione esplicito del Comune, e non può avvenire in corso d'opera.

La riduzione accordata, se superiore alla somma di € 2,000,00, dovrà essere garantita da polizza fideiussoria di importo pari a quello della riduzione medesima. La garanzia, delle medesime caratteristiche di quella prevista per la rateizzazione del contributo di costruzione, verrà svincolata al termine della costruzione ad avvenuta presentazione dei documenti richiesti per comprovare il raggiungimento dei dichiarati obiettivi di risparmio energetico e di sostenibilità.

Al termine dell'intervento, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare al Comune apposita relazione peritale asseverata di fine lavori attestante che l'intervento è stato realizzato secondo i criteri per i quali è stata richiesta e accordata la riduzione del contributo per gli oneri di urbanizzazione. Al fine di agevolare tale operazione il Comune potrà predisporre apposito modulo.

Qualora verifiche o ispezioni richieste e/o autorizzate dal Comune, sia in corso d'opera che a conclusione dei lavori, dovessero evidenziare che i criteri oggetto della domanda di riduzione non sono stati rispettati, il richiedente perderà diritto alle riduzioni richieste. In tal caso il richiedente dovrà versare al Comune una somma pari al valore attualizzato della riduzione accordata. Nel caso in cui la relazione peritale finale asseverasse che le opere esistenti sono conformi ai criteri per i quali è stata riconosciuta la riduzione degli oneri, ma ciò non risultasse dimostrato a fronte di successive verifiche, il richiedente verserà al Comune una somma pari al valore attualizzato della riduzione accordata, maggiorata di un importo calcolato come previsto dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, e il firmatario della relazione peritale finale verrà sanzionato con la comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti, fatte salve le eventuali ulteriori sanzioni penali.

L'eventuale garanzia fideiussoria fornita dal richiedente al momento del pagamento degli oneri di urbanizzazione potrà essere svincolata al termine dei lavori, a seguito della avvenuta presentazione della relazione peritale finale redatta da un professionista incaricato o dal Direttore dei lavori corredata, per quanto necessario:

- della certificazione energetica finale dell'edificio, comprovante il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico previsti;
- dagli altri documenti finali comprovanti che le opere realizzate rispettano i requisiti di efficienza energetica e di sostenibilità per i quali era stata presentata la richiesta di riduzione degli oneri.

L'autorizzazione comunale alla riduzione costituirà titolo esecutivo per il recupero delle somme non versate al Comune, nel caso di riduzione accordata di importo pari o inferiore alla somma di € 2,000,00 (quindi non coperta da garanzia fideiussoria) unitamente al successivo mancato raggiungimento delle prestazioni che avevano autorizzato la riduzione.

Articolo 95 – Raccordi con il Piano di Governo del Territorio

Nella cartografia del Piano delle Regole sono individuate le zone ricomprese nell'ACR1 in cui l'indice fondiario può essere aumentato da 1,50 mc/mq a 2,00 mc/mq (e quindi riportato alla previsione del precedente strumento urbanistico generale). L'aumento dell'indice fondiario da 1,50 mc/mq a 2,00 mc/mq, nella nuova costruzione, nell'ampliamento o nella ristrutturazione, è consentito nel rispetto degli altri indici urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale realizzando almeno un intervento per ogni macro-categoria di seguito prevista in termini di efficienza energetica, integrazione delle fonti rinnovabili in edilizia, risparmio idrico, qualità del costruire, e precisamente:

- A. Miglioramento dell'efficienza e del risparmio energetico: punti A1-A2-A4 della scheda dell'art. 94;
- B. Miglioramento della sostenibilità e del comfort ambientale: punti B1-B2-B3 della scheda dell'art. 94;
- C. Utilizzo di energie da fonti rinnovabili: punto C1 della scheda dell'art. 94.

Capo II – Efficienza energetica della struttura edilizia

Articolo 96 – Fabbisogno energetico

Disposizione obbligatoria

I valori limite massimi dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale secondo la zona climatica e i gradi giorno di riferimento, devono essere conformi ai limiti previsti dalla normativa vigente.

Disposizione raccomandata

Per favorire la sostenibilità ambientale, perseguendo un maggior grado di efficienza energetica del sistema edificio-impianto, si raccomanda l'attuazione di interventi e scelte progettuali atte a ottenere valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiori a quelli previsti nel precedente comma di almeno il 10%.

Articolo 97 – Valori di trasmittanza

Disposizione obbligatoria

Ferme restando le disposizioni di cui ai D.Lgs n. 192/2005 e n. 311/2006, le strutture edilizie devono essere costruite nel rispetto dei valori limite di trasmittanza termica U indicati nella tabella A2 dell'Allegato A della D.G.R. n. 8/5018 del 26/06/2007, modificata dalla D.G.R. n. 8/3773 del 31/10/2007, dalla D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008 e successive modifiche e integrazioni.

Disposizione raccomandata

Si raccomandano valori limite di trasmittanza termica inferiori sia per le strutture opache verticali e orizzontali o inclinate, così come per pavimenti e chiusure trasparenti, come indicate nell'allegato "A".

Articolo 98 – Orientamento delle costruzioni

Disposizione obbligatoria

L'orientamento delle nuove costruzioni o degli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione nei casi di completa demolizione e ricostruzione dovrebbe essere tale da favorire il risparmio energetico e, pertanto, gli spazi principali (soggiorni, sale da pranzo, ecc) devono preferibilmente avere almeno una finestra orientata entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve preferibilmente disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.

Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo e assimilabili) delle nuove costruzioni all'interno di piani di lottizzazione devono preferibilmente essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali. La distanza tra edifici entro il medesimo lotto di terreno deve garantire il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate nelle peggiori condizioni stagionali. E' consentita la deroga ad esse purché motivata da vincoli oggettivi adeguatamente dimostrati dal progettista e riconosciuti sussistenti dall'ufficio tecnico comunale; in questo caso il progettista specificherà le misure in deroga adottate nella relazione tecnica di accompagnamento al progetto.

Disposizione raccomandata

Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, corridoi, box ecc., devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da cuscinetto tra il fronte più freddo ed i locali più utilizzati.

Disposizione ulteriori

Le presenti disposizioni non si applicano nei casi in cui il sedime oggetto di edificazione presenti particolari vincoli di natura morfologica, ambientale, storico-artistica o urbanistica.

Articolo 99 – Protezione dall'irraggiamento solare

Disposizione obbligatoria

Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale di Igiene vigente, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi e di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.

La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.

L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.

Articolo 100 – Disposizioni costruttive

Disposizione obbligatoria

Le presenti disposizioni si applicano a tutte le tipologie di intervento previste dall'articolo 3.1 lettera A e B della D.G.R. n. 8/5018 del 26/06/2007, modificata dalla D.G.R. n. 8/3773 del 31/10/2007, dalla D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008 e successive modifiche e integrazioni. In particolare:

a) Sull'isolamento

Nei casi di isolamento termico delle strutture edilizie verticali, gli sguinci e i parapetti delle finestre dovranno avere le stesse prestazioni delle pareti esterne.

Nei casi di ristrutturazione dell'intera copertura con sostituzione totale del manto, si dovranno rispettare i valori di trasmittanza imposti per i tetti di nuova costruzione (Tabella A2 D.G.R. n. 8/5018 del 26/06/2007, modificata dalla D.G.R. n. 8/3773 del 31/10/2007, dalla D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008 e successive modifiche e integrazioni). Nei casi di interventi diversi dalle nuove costruzioni, gli incrementi di spessore dovuti ad integrazione, con manti di isolamento perimetrali, verticali od orizzontali od obliqui necessari a soddisfare i requisiti specifici per l'isolamento termo-acustico o per la realizzazione di superfici di adeguata inerzia termica, devono essere considerati secondo quanto previsto dalla L.R. n. 26/1995 e dall'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 come modificato successivamente (D.Lgs. n. 56/2010).

b) Sui serramenti

Negli interventi interessanti il patrimonio edilizio esistente, nel caso di opere che comprendano la sostituzione dei serramenti, i valori delle trasmittanze termiche degli infissi e dei vetri dovranno essere gli stessi applicati alle nuove costruzioni. I cassonetti delle tapparelle dovranno essere isolati termicamente e alla tenuta all'aria nel caso di nuove realizzazioni o di interventi sull'esistente che comprendano la loro sostituzione.

c) Sull'inerzia termica della costruzione

Le superfici perimetrali, verticali e orizzontali degli edifici abitabili devono mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare il calore (inerzia termica) e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna (tempo di sfasamento dell'onda termica). I coefficienti di sfasamento delle superfici opache (Dt_f) e il coefficiente di attenuazione (f_a) dovranno rispettare i valori limite delle norme UNI EN ISO :

-per pareti perimetrali opache $Dt_f \geq 8$ ore $f_a \leq 0,35$

-solaio orizzontale ultimo piano abitabile $Dt_f \geq 9$ ore $f_a \leq 0,30$

d) Sulla ventilazione naturale

Nelle nuove edificazioni e ristrutturazioni tutti i vani di abitazione permanente ed i vani accessori (così come definiti ed indicati all'art. 3.4.3 del Regolamento Locale di Igiene), con esclusione dei disimpegni e dei bagni ad aerazione forzata, devono usufruire di aeroilluminazione naturale diretta attraverso aperture dotate di infissi prospettanti all'aperto su spazi liberi, o cortili o cavedi, nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti e delle norme locali d'igiene.

e) Sugli sporti di copertura

Nelle sole proprietà private, potranno essere realizzati sporti di gronda in aggetto, anche supportati da elementi statici di appoggio a terra, al solo scopo di determinare soluzioni di ombreggiatura delle facciate, in alternativa ad altri tipi di schermature.

Tale soluzione costruttiva, per la quale il progettista dovrà dimostrare con calcoli termici l'utilità ai fini bioclimatici, non determinerà un manufatto conteggiabile ai fini volumetrici, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dagli altri corpi di fabbrica.

Disposizione raccomandata

a) Sull'isolamento

Al fine di assicurare un adeguato livello di comfort durante le stagioni, tutte le coperture con sottostanti locali abitati (sottotetto, mansarda, ecc.), devono essere realizzate con sistema ventilato, ad eccezione dei tetti verdi; il maggiore spessore determinato da questa soluzione verrà escluso dal conteggiato delle volumetrie.

b) Sui serramenti

Si consiglia l'adozione di infissi che montino vetri selettivi basso emissivi che presentino valore di Ug 1,1 W/mq K, con fattore solare compreso tra 0,38 e 0,42.

c) Sull'inerzia termica della costruzione

d) Sulla ventilazione naturale

Nelle nuove edificazioni e altresì negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dove le condizioni costruttive lo consentano, le unità abitative dovranno possedere una ventilazione trasversale con riscontro d'aria su pareti opposte.

Articolo 101 – Ponti termici

Disposizione obbligatoria

Nelle nuove edificazioni delle classi E1 (residenze e assimilabili), E2 (uffici e assimilabili), E3 (ospedali, cliniche e case di cura e assimilabili), E7 (attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili), è prescritto l'obbligo di effettuare un isolamento totale che racchiuda l'intero involucro, includendo le fondazioni, le murature controterra, il tetto, i tamponamenti verticali perimetrali. La presente regola non è prescrittiva per i fabbricati isolati al servizio delle costruzioni principali, ubicati nella stessa area di proprietà, non aventi funzione abitativa, (quali i box interrati, seminterrati e fuoriterra, gli accessori, ecc.), qualora siano costruttivamente totalmente indipendenti e non fisicamente connessi a locali abitati o riscaldati.

Disposizione raccomandata

Al fine di evitare la presenza di ponti termici si raccomandano soluzioni di continuità del manto isolante che sarà collocato, secondo le tipologie costruttive, con preferenza del sistema a cappotto o a parete ventilata. A questo proposito, per la posa dei serramenti, si raccomanda altresì di effettuare soluzioni di continuità con i manti isolanti, rimanendo prescrittivo l'inserimento dei cassonetti isolati nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente che prevedano la loro sostituzione, così come specificato al precedente art. 100 "Disposizioni costruttive". Si raccomanda altresì di adottare soluzioni di taglio termico per i balconi in aggetto, che devono garantire una continuità con il sistema d'isolamento delle facciate, ovvero con soluzioni finalizzate a limitare al minimo la presenza di ponti termici e le conseguenti dispersioni di calore. A tal proposito sono ritenute ammissibili, nelle sole proprietà private, soluzioni costruttive che prevedano il totale distacco dei balconi dalle facciate a mezzo di appoggi diretti a terra, da realizzarsi al solo fine di evitare la formazione di ponti termici, lasciando una disposizione di continuità dell'isolamento dell'involucro edilizio, ma solo nel caso di adozione della soluzione cosiddetta "a cappotto" o a "parete ventilata". Tale soluzione costruttiva determina la formazione di un manufatto che non costituisce volumetria ai fini edilizi e urbanistici, bensì sarà considerato solo ai fini del calcolo delle distanze di Legge.

Capo III – Efficienza energetica degli impianti

Articolo 102 – Impianto termico

Disposizione obbligatoria

Per tutte le categorie di edifici, nei casi e secondo le modalità previste D.G.R. n. 8/5018 del 26/06/2007, modificata dalla D.G.R. n. 8/3773 del 31/10/2007, dalla D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008 e successive modifiche e integrazioni e con particolare riferimento all'allegato A3, il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico deve risultare pari o superiore al valore limite previsto dalla norma. L'impianto deve essere alimentato da un generatore di calore dotato di marcatura dal rendimento energetico pari a quattro stelle (così come definito dall'allegato II del D.P.R. n. 660/1996 e certificato conformemente), con termoregolazione per singola unità abitativa. Sono fatti salvi gli obblighi di cui al D.Lgs. n. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e alle disposizioni contenute nella D.G.R. n. 8/5018 del 26/06/2007, modificata dalla D.G.R. n. 8/3773 del 31/10/2007, dalla D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008 e successive modifiche e integrazioni a carico di tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati relativamente all'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi, al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni. L'impianto principale di climatizzazione invernale non deve essere alimentato da combustibili diversi dal gas metano o dalle fonti energetiche alternative e rinnovabili, con esclusione esplicita del combustibile gasolio, ad eccezione degli impianti situati nelle sole zone del territorio non ancora servite da reti di trasporto del gas, per le quali è raccomandata in alternativa l'installazione di sistemi a gas g.p.l.

Articolo 103 – Impianto di climatizzazione invernale centralizzato

Disposizione obbligatoria

Le disposizioni cogenti che seguono, si applicano nei casi di nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzione di condominio multipiano e/o che presentino ingressi, vani e disimpegni e/o parti comuni, composti da minimo n. 8 unità immobiliari e con un volume totale abitabile fuori terra maggiore o pari a mc 2.000. E' pertanto fatto obbligo:

- di installare impianti centralizzati per la produzione e la distribuzione dell'energia termica per il riscaldamento con l'adozione di un sistema di gestione autonoma e indipendente e di contabilizzazione dell'energia termica prelevata individualmente da ogni unità immobiliare;
- di installare sistemi di regolazione locale della temperatura nell'ambiente che, agendo sui singoli terminali di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura entro i limiti stabiliti dalla Legge; sugli edifici esistenti l'obbligo del presente punto sussiste in caso di interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento con la sostituzione dei singoli terminali scaldanti e nel caso del rifacimento della rete di distribuzione dell'energia termica.

Articolo 104 – Impianti a bassa temperatura

Disposizione raccomandata

Negli edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione, con riferimento alle tipologie di intervento indicate al precedente art. 100 "Disposizioni costruttive", si raccomanda che i locali climatizzati per il riscaldamento invernale (eventualmente anche per il raffrescamento estivo), siano dotati di un sistema impiantistico a bassa temperatura, funzionante ad una temperatura media tra mandata e ritorno uguale o inferiore a 40°C, quali i sistemi costituiti di pannelli radianti con distribuzione a pavimento, o a parete, o a soffitto. Tale sistema deve essere abbinato a generatori ad alto rendimento termico.

L'impianto deve essere altresì predisposto all'agevole connessione con collettori solari termici. Sono ammessi anche sistemi con terminali diversi, purché dimensionati in base alle rese termiche con la temperatura di cui sopra.

Articolo 105 – Impianti di climatizzazione estiva

Disposizione obbligatoria

I nuovi edifici devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva. L'installazione degli impianti di climatizzazione è consentita purché:

- la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
- nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
- i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico e non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su luogo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
- siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.

È fatto d'obbligo integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.

Sono consentite soluzioni tecniche derogatorie del presente articolo previo parere della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio per le rispettive competenze.

Articolo 106 – Ventilazione meccanica

Disposizione raccomandata

I sistemi di ventilazione negli edifici devono essere concepiti e realizzati per soddisfare contemporaneamente le esigenze di controllo della qualità dell'aria e del comfort abitativo, nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico. Allo scopo di mantenere una qualità dell'aria accettabile all'interno degli ambienti, con il minor utilizzo di risorse energetiche, si potranno adottare impianti a ventilazione meccanica controllata con recupero di calore, in alternativa o ad integrazione della ventilazione naturale, che garantiscano:

- per ogni singola unità immobiliare residenziale un ricambio d'aria medio giornaliero pari alle indicazioni normative applicabili;
- per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale valori di ricambio d'aria secondo le norme UNI 10339 e comunque non inferiore a 0,27 mc/h.

Articolo 107 – Impianti di illuminazione artificiale

Disposizione obbligatoria

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e delle pertinenze, devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

Negli apparecchi per l'illuminazione è necessaria la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso. Come disposto dalla vigente normativa regionale in materia di inquinamento luminoso, nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene vigente. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le Norme UNI in vigore.

Disposizione raccomandata

E' consigliato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Per l'illuminazione di spazi aperti comuni, (quali strade, vialetti, marciapiedi, ecc.) si raccomanda l'uso di sistemi di illuminazione di tipo led o tipo fotovoltaico collegati alle rete elettrica e/o dotati di batterie di accumulo.

Nelle parti comuni degli edifici residenziali oppure nei volumi utili degli edifici destinati alle attività economiche è raccomandato l'utilizzo di sorgenti luminose con elevato rapporto di efficienza luminosa espresso in lumen/watt (superiore a 60).

Capo IV – Sistemi bioclimatici passivi e utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

Articolo 108 – Sistemi costruttivi bioclimatici passivi

Disposizione raccomandata

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva: essi consistono principalmente nell'uso di pareti vetrate orientate a sud o sud-ovest per la captazione solare e di una massa termica (parete o pavimento) per l'assorbimento, l'accumulo e la distribuzione del calore. Si potranno adottare sistemi a guadagno indiretto, ferma restando la dimostrazione, mediante calcoli termici, dei guadagni energetici che dovranno risultare superiori ai valori di dispersione e che dovranno essere presentati unitamente alla formale richiesta del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo.

I sistemi solari a guadagno diretto, dove la radiazione solare penetra direttamente nei locali di abitazione, ovvero con pertinenza continua di persone, attraverso superfici dotate di vetri semplici non isolati, sono consentiti per quanto concerne le serre solari. Non sono ammesse altre soluzioni che contemplino, ad esempio shed solari o lucernari orizzontali o ampie superfici vetrate dotate di vetri semplici e direttamente affacciate su locali riscaldati.

Articolo 109 – Tetti verdi

Disposizione raccomandata

Compatibilmente con i vincoli di natura paesistica, artistica, storico-ambientale, costruttivi e statici, è consentita la realizzazione di tetti verdi sia su coperture piane che inclinate con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali sulle superfici esposte all'azione solare. E' necessario garantire comunque una facile e agevole accessibilità per le periodiche manutenzioni. I tetti verdi dovranno essere realizzati adottando un sistema automatico di annaffiatura con prelievo della prima acqua dalla riserva idrica proveniente dal serbatoio di accumulo delle acque meteoriche.

Articolo 110 – Recupero acque piovane

Disposizione raccomandata

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 250 mq, è raccomandato, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 50 mq di superficie delle coperture degli stessi. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura meteorica per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Articolo 111 – Riduzione del consumo di acqua potabile

Disposizione obbligatoria

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali: frangigetto, erogatori con riduttori di portata. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio installare apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico

dei servizi igienici; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

E' fatto salvo quanto previsto dall'Art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 112 – Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili

Disposizione obbligatoria

Per tutti gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, ad eccezione dell'Ambito di Antica Formazione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Nel caso di installazione di impianti solari termici i pannelli devono sempre essere disposti in modo ordinato e compatto, scegliendo preferibilmente le superfici meno esposte alla vista, compresi in un orientamento di più o meno 45° dal Sud geografico; essi devono dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti o delle facciate in modo coerente. Devono presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta: un rettangolo o un quadrato e devono evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei. Il serbatoio ad essi collegato deve essere posizionato al di sotto delle falde del tetto. Possono essere presi in considerazione sistemi compatti di pannelli con serbatoio, posizionati sopra il manto di copertura ma esclusivamente in presenza di assoluta e dimostrata impraticabilità tecnica di altre soluzioni, ovvero su coperture piane, dove non dovranno essere preferibilmente visibili dagli spazi pubblici. Se collocati su tetti a falde i pannelli devono essere adagiati completamente sul manto di copertura, ovvero, nel caso di tetti esistenti a limitata pendenza, potranno essere supportati da strutture aggiunte tali da raggiungere l'inclinazione a 30°-45°. Se collocati in facciata i pannelli devono risultare integrati nel disegno dell'edificio. I pannelli possono essere anche collocati a terra su idonei supporti, di qualsiasi natura fisica, entro l'area di proprietà e a fianco dell'edificio negli spazi di pertinenza, purché siano essi visivamente ed esteticamente integrati nel contesto costruttivo o del giardino, privi di ostacoli che proiettino ombre sui lati esposti all'orientamento solare captativo.

Disposizione raccomandata

Per gli edifici pubblici e privati soggetti a interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia, le disposizioni del precedente comma sono raccomandate.

Articolo 113 – Conversione solare elettrica

Disposizione raccomandata

Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione di fabbricati industriali e artigianali come previsti dalla classe E8, così come precedentemente definita, è raccomandata l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, aventi potenza nominale non inferiore a 1 kWp ogni 200 mq di superficie lorda di pavimento. Oltre i 1.000 mq di superficie lorda di pavimento è raccomandata l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile aventi potenza nominale non inferiore ai 5 kWp.

Per tutti gli altri edifici, ad eccezione dell'Ambito di Antica Formazione, è raccomandata l'installazione di 1 kWp per ciascuna unità abitativa, nel caso di destinazione residenziale, mentre nei casi di condomini è raccomandata la copertura della potenza nominale annua necessaria per alimentare le parti comuni dell'edificio. Nel caso di installazione di un impianto solare fotovoltaico, è raccomandato predisporre un apposito vano tecnico allo scopo di alloggiare i quadri elettrici e l'impiantistica per l'installazione e l'integrazione di impianti solari fotovoltaici e dei loro collegamenti alla rete elettrica. Per l'installazione del sistema fotovoltaico l'edificio necessita di una superficie orizzontale o verticale o inclinata e libera da ostacoli, della copertura o dell'area di pertinenza ed esposta preferibilmente verso il quadrante sud, ovvero sud-est o sudovest, che possa occupare una superficie di circa 20-25 mq (corrispondente all'incirca alla produzione di 3kwh) che, nel caso di predisposizioni future, dovrà restare libera da ingombri di qualsiasi natura. Nel caso di installazione di pannelli solari fotovoltaici in edifici condominiali, allacciati alla rete di distribuzione per la produzione di energia elettrica, gli stessi saranno gestiti allo scopo di garantire energia ai soli spazi comuni, quali l'illuminazione del

vano scala comune, dei passaggi esterni, ecc. Per le caratteristiche costruttive e per l'inserimento edilizio valgono le medesime indicazioni di cui al precedente art. 112.

Articolo 114 – Integrazione calore – elettricità – raffrescamento

Disposizione obbligatoria

Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre all'obbligo di produzione di energia termica da impianti alimentati da fonti rinnovabili in modo da coprire una percentuale fissa (50%) dei consumi previsti di acqua calda sanitaria (di cui all'art. 112), si rende obbligatorio il rispetto della seguente ulteriore disposizione: gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da coprire tramite energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili una percentuale fissa (50%) dei consumi previsti di acqua calda sanitaria più una percentuale variabile calcolata sulla somma dei consumi previsti per: acqua calda sanitaria + riscaldamento + raffrescamento.

Le percentuali variabili, secondo la tempistica delle relative costruzioni, sono le seguenti:

- 20% se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 31/05/2012 al 31/12/2013;
- 35% se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2014 al 31/12/2016;
- 50% se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2017.

Gli obblighi sopra indicati non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Sono fatti salvi gli eventuali incrementi stabiliti dalla Regione per i parametri di integrazione sopra esposti.

Articolo 115 – Impianti geotermici

Disposizione raccomandata

Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, finalizzata ad una certificazione di qualità, nelle diverse tipologie edilizie si raccomanda l'adozione di sistemi impiantistici per la climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti collegati ad un impianto di captazione di energia geotermica a bassa entalpia con sistema a sonda verticale. Per l'installazione di una sonda geotermica verticale non si dovranno avere vincoli geologici e/o di altra natura alla perforazione e una condizione litostratigrafia del sottosuolo che dovrà presentare una conducibilità termica sufficientemente elevata, cioè una buona capacità di trasportare calore. In fase di perforazione dovrà essere prestata particolare attenzione alla tutela delle falde acquifere e dei corpi idrici superficiali, per evitare sia l'alterazione del regime idrico, sia la messa in comunicazione delle falde profonde con quelle più superficiali. Le autorizzazioni da conseguire per l'installazione di una pompa di calore con sonde geotermiche o con utilizzo di acqua (superficiale o di falda) sono:

- l'autorizzazione da parte dell'Autorità Competente per lo scavo dei pozzi;
- la concessione di derivazione di acque superficiali o sotterranee (nel caso di sistemi ad acqua), che viene di norma concessa, a meno di conflitto con zone di protezione delle acque, di riserve o di captazioni idriche;
- l'autorizzazione allo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, in deroga al divieto generale stabilito dall'art. 104 del D.Lgs. n. 152/2006, così come modificato nel D.P.R. n. 380/2001: eccezionalmente può essere consentito lo scarico nella fognatura delle acque meteoriche previa valutazione comunale della portata da scaricare in rapporto alla capacità della rete pubblica.

Articolo 116 – Protezione acustica

Disposizione obbligatoria

Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione integrale la conformità acustica è attestata da una relazione tecnica firmata da un professionista abilitato e trasmessa unitamente alla documentazione della domanda del Permesso di Costruire o alla D.I.A. o alla S.C.I.A. La protezione acustica dell'involucro edilizio è determinata di regola da sistemi isolanti continui formati di materiali compositi, anche di diversa natura, tipologia e densità. Devono essere rispettati i valori di isolamento imposti dal D.P.C.M. 05/12/1997 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli edifici produttivi o per gli edifici con particolari destinazioni d'uso (discoteche, sale da ballo, ecc.) devono essere previste misure di contenimento del rumore proveniente dall'interno degli edifici stessi

Al termine dei lavori è obbligatorio il collaudo degli interventi eseguiti ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo.

Disposizione raccomandata

Per una migliore prestazione acustica è consigliata l'applicazione delle misure che seguono:

- per i rumori provenienti dall'esterno e da altre unità abitative, oltre al rispetto dei valori di isolamento imposti dal D.P.C.M. 05/12/1997 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere garantito un isolamento acustico > del 5 %;
- per i rumori da calpestio e derivanti da sistemi impiantistici, si devono assumere limiti di rumore ammissibile < del 5% rispetto ai valori prescritti dal D.P.C.M. 05/12/1997 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 117 – Fitodepurazione

Disposizione raccomandata

Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo pozzetto di ispezione e prelievo, facilmente accessibile.

In tali zone, al fine di concorrere alla realizzazione della salvaguardia ambientale e del risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di depurazione delle acque reflue di tipo naturale, tramite piante (fitodepurazione), fatto salvo l'obbligo di ottemperare alle prescrizioni di A.S.L. e Uffici Comunali.

Il requisito si intende soddisfatto con il progetto di bacini di fitodepurazione opportunamente dimensionati con il carico inquinante, secondo le prescrizioni dell'Ente competente.

Devono essere adottate tipologie di trattamenti igienizzanti conformi alle direttive degli Enti preposti al controllo. Sono da privilegiarsi sistemi combinati di piatto fitodepurativo con biofiltrazione in biofiltro sommerso aerato. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi.

Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

Articolo 118 – Radioattività e radon

Disposizione obbligatoria

Tutti i nuovi edifici devono essere progettati e realizzati in modo da minimizzare la presenza di radon (gas radioattivo proveniente dal sottosuolo) e di elementi radioattivi nei materiali da costruzione. Nell'edilizia residenziale il riferimento per le concentrazioni di gas radon indoor è la Direttiva europea n. 90/143, che suggerisce livelli d'azione di 400 Bq/mc e livelli di progetto di 200 Bq/mc. Negli ambienti destinati ad uso lavorativo la suddetta direttiva è stata recepita dalla normativa nazionale relativa alla Radioprotezione dei lavoratori e della popolazione dai rischi da radiazioni ionizzanti (D.Lgs. n. 241/2000). In tale caso il livello d'azione è pari a 500 Bq/mc come concentrazione media annua di radon.

Valgono le disposizioni di cui al Decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas rado in ambiente indoor".

Per garantire il rispetto dei limiti riportati è necessario adottare alcuni accorgimenti costruttivi, che possono variare in funzione delle caratteristiche morfologiche e litologiche del sito, nonché dalla tipologia di edificio e dalle specifiche esigenze degli occupanti. Gli accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro, sono:

- ventilazione naturale tramite formazione di vespaio aerato posto tra la quota del piano più basso e le fondazioni, con una altezza minima di aerazione di cm. 40 e sfogo oltre il tetto attraverso camini di ventilazione a tenuta stagna;
- ventilazione meccanica controllata (VMC) con l'installazione di un sistema centrale o locale di ventilazione forzata; depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni a mezzo di materiale sciolto inerte e condotti forati per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno; posizionamento di apposite guaine antiradon;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni, ovvero distribuzione degli stessi all'esterno della massa muraria dell'edificio ovvero in intercapedini, ecc.

Nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrà essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, i graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri e scorie di altoforno, le calce eminentemente idrauliche, i gres porcellanati.

Sono inoltre da evitare finiture di legno proveniente da paesi stranieri dell'Europa orientale, a meno che non siano accompagnati da certificati d'analisi di enti riconosciuti che ne attestino un contenuto di radionuclidi nella norma.

Della salubrità dei materiali adottati nella costruzione edilizia (compreso il contenuto di radionuclidi) sono ritenuti responsabili il progettista e il direttore dei lavori.

Articolo 119 – Amianto

Disposizione obbligatoria

In attuazione della L.R. n. 17/2003 "Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto" ed alle successive disposizioni attuative emanate dall'ASL competente, tutti i proprietari (e gli amministratori condominiali) di edifici contenenti amianto, devono provvedere ad inoltrare l'autonotifica obbligatoria presso gli uffici del Dipartimento di Prevenzione Medica – Servizio Igiene Pubblica dell'ASL, allo scopo di contribuire alla redazione dei previsti Registri Regionali di Censimento della presenza di amianto negli immobili pubblici e privati e favorire l'attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia.

Titolo IV – COMMISSIONI COMUNALI

Capo I – La Commissione Comunale di Edilizia

Articolo 120 – Composizione

La Commissione Comunale di Edilizia è istituita ai sensi dell'art. 30 della legge regionale n. 12/2005, è un organo collegiale di natura tecnica ed è composta come segue:

MEMBRI DI DIRITTO

- Tecnico Comunale – Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Demanio – presidente senza diritto di voto;
- Ufficiale Sanitario o suo delegato;
- Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

MEMBRI ELETTIVI

- Un esperto in materia urbanistica;
- Un esperto in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- Un esperto in impiantistica, con particolare riferimento agli impianti idraulici ed elettrici.

Non sono invitati alle sedute della Commissione l'Ufficiale Sanitario ed il Comandante dei Vigili del Fuoco nel caso in cui il parere igienico-sanitario e/o quello antincendio vengano richiesti separatamente, direttamente dal proponente l'intervento o per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia.

I tre commissari elettivi con diritto di voto concorrono alla formazione del numero legale delle sedute.

Possono assumere la carica di commissario elettivo i tecnici in possesso dei seguenti titoli di studio:

- laurea in ingegneria;
- laurea in architettura;
- laurea in scienze agrarie o scienze forestali;
- laurea in scienze ambientali e/o naturali;
- diploma di geometra;
- diploma di perito edile ovvero con titolo di studio adeguato all'attività della Commissione.

Essi devono possedere qualificata professionalità tecnica ed esperienza in almeno una delle tre materie sopra indicate; sono requisiti preferenziali l'aver già maturato esperienze simili nelle commissioni comunali di edilizia.

Il presidente della Commissione, che è membro di diritto non concorrente alla formazione del numero legale e senza diritto di voto, può essere assistito da altro funzionario che svolge le funzioni di segretario verbalizzante.

Articolo 121 – Nomina dei commissari, durata, incompatibilità, dimissioni e revoca

I commissari sono nominati sulla base delle specifiche competenze ed esperienze dei candidati nel campo urbanistico, impiantistico ed edilizio in generale. La nomina dei commissari può essere rinnovata dopo la scadenza.

La Commissione ha durata pari a tre anni, indipendentemente dalla scadenza del mandato dell'Amministrazione Comunale, e rimane in carica sino alla nomina della Commissione successiva.

I commissari sono nominati con deliberazione della Giunta Comunale dopo istruttoria dei curricula da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; nella deliberazione viene indicato anche il presidente (da individuare tra i membri elettivi con diritto di voto) ed il suo sostituto in caso di assenza. La fase di istruttoria dei curricula deve essere preceduta da adeguata pubblicità in modo tale da poter acquisire il massimo numero di candidature.

Non possono essere membri elettivi della Commissione i professionisti e i tecnici che abbiano studio professionale a Castel Goffredo o comunque che operino con attività professionale a Castel Goffredo in materia di edilizia privata, impiantistica, pianificazione urbanistica oppure nell'ambito paesaggistico ed ambientale.

I componenti della Commissione devono astenersi dal parteciparne ai lavori qualora si tratti di progetti da essi elaborati o in cui siano coinvolti a titolo professionale o privato (committenti parenti e affini fino al quarto grado). L'osservanza di tale prescrizione deve essere esplicitamente annotata nel verbale della seduta.

In caso di dimissioni di uno o più membri elettivi, la Giunta Comunale provvede tempestivamente alla nomina di nuovi componenti al fine di garantire la funzionalità della Commissione. Nel caso in cui uno o più membri elettivi diventino permanentemente incompatibili, ai sensi del precedente paragrafo, la Giunta Comunale procede alla revoca motivata ed alla nomina dei sostituti.

Articolo 122 – Competenze e ambito di valutazione

La Commissione è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per la valutazione dei progetti edilizi soggetti a Permesso di Costruire ed urbanistici (piani attuativi e loro varianti) secondo le specifiche discipline di ciascun commissario e comunque dal punto di vista urbanistico, edilizio, igienico-sanitario, di sicurezza, impiantistico ecc. La valutazione istruttoria sul rispetto dei parametri urbanistici del PGT viene preliminarmente effettuata dallo Sportello Unico per l'edilizia: la Commissione può tuttavia evidenziare e sottolineare eventuali criticità, quantitative o qualitative, in merito anche a tali aspetti. La Commissione ha inoltre il compito precipuo di affiancare l'Ufficio Tecnico Comunale nella interpretazione e valutazione dei progetti in rapporto alla normativa vigente ed anche su tutti gli altri aspetti disciplinati dal presente Regolamento, sulla scorta delle esperienze maturate, delle modalità di intervento e della cultura tipica del territorio comunale.

Essa esprime parere consultivo e non vincolante nel caso di assenza alle sedute dell'Ufficiale Sanitario e del Comandante dei Vigili del Fuoco: il responsabile del procedimento in materia edilizia ed urbanistica può, motivatamente, discostarsi dal parere della Commissione. Il parere dell'Ufficiale Sanitario e del Comandante dei Vigili del fuoco, in qualunque forma espresso, è invece vincolante.

Lo Sportello Unico per l'edilizia può richiedere d'ufficio il parere della Commissione anche nel caso di progetti presentati con D.I.A. o S.C.I.A. o C.A.E.L. se ed in quanto detti progetti incidono sull'ornato e più in generale sulle materie specificamente disciplinate dal presente Regolamento: della richiesta di parere dovrà essere tempestivamente informato il richiedente ed il tecnico professionista che ha asseverato la conformità del progetto alle norme vigenti al fine della possibilità di integrare la pratica.

Nel caso in cui lo Sportello Unico per l'edilizia decida di conformarsi al parere espresso dalla Commissione, quest'ultimo diventa vincolante nonché parte integrante e sostanziale del procedimento edilizio e del provvedimento finale (nel Permesso di Costruire) oppure del titolo edilizio formatosi per silenzio-assenso. Nel caso di D.I.A. o S.C.I.A. o C.A.E.L. il parere medesimo deve essere espresso entro 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A. o S.C.I.A. o C.A.E.L. e successivamente comunicato al richiedente ed al tecnico professionista entro il successivo termine di 15 giorni.

Articolo 123 – Convocazione e verbalizzazione

La Commissione Comunale di Edilizia è convocata con avviso scritto dal presidente quando gli uffici comunali lo richiedono. La convocazione avviene normalmente tramite fax o via e-mail con anticipo di almeno sette giorni; detto termine può essere ridotto fino a tre giorni in caso di urgenza stabilita dal presidente.

Della seduta viene redatto apposito verbale a firma del presidente, del segretario e dei membri presenti.

La seduta della Commissione è valida se sono presenti la maggioranza dei membri elettivi con diritto di voto.

Articolo 124 – Assunzione dei pareri

I pareri vengono assunti a maggioranza; in caso di parità il parere si intende sospeso fino alla successiva seduta in cui siano presenti tutti i membri elettivi con diritto di voto. E' obbligo dei commissari mettere a verbale le motivazioni del proprio voto contrario o della propria astensione.

E' data la possibilità alla Commissione di eseguire sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi particolari la Commissione può delegare uno o più commissari all'esperimento del sopralluogo.

La Commissione esprime normalmente parere in sede di prima convocazione, e comunque entro 45 giorni dalla data di presentazione della richiesta o della pratica al protocollo del Comune. Se la documentazione presentata è ritenuta incompleta può essere richiesto un supplemento istruttorio oppure documentazione integrativa ed il termine di 45 giorni decorre nuovamente dall'avvenuto completamento della documentazione.

La commissione esprime parere ordinario:

- Sospensivo se la documentazione presentata è ritenuta insufficiente o incompleta;
- Favorevole;
- Favorevole con prescrizioni motivate;
- Non favorevole con rinvio motivato per approfondimenti progettuali;

- Non favorevole con motivazioni.

I pareri espressi diventano parte integrante delle pratiche edilizie, e come tali sono soggetti ad accesso agli atti secondo la regolamentazione comunale vigente.

E' possibile richiedere alla Commissione un parere preventivo volto ad ottenere un indirizzo di comportamento in ordine agli interventi che si intendono realizzare. Il parere preventivo non sostituisce il parere ordinario. Gli allegati presentati al fine di ottenere il parere preventivo devono essere sufficienti ad individuare e descrivere la natura del quesito.

Articolo 125 – Pubblicità delle sedute e rimborso spese

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche. Se opportuno il presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente alla presentazione del progetto, non alla successiva attività di esame ed espressione del parere. Alle sedute possono partecipare, senza diritto di voto, i referenti dei settori comunali che hanno competenza in materia.

Ai commissari non è dovuta alcuna indennità ma viene riconosciuta ai membri elettivi un rimborso spese forfetario ed omnicomprensivo per ogni seduta a cui partecipano pari all'importo del gettone di presenza dei consiglieri comunali, da liquidarsi ogni anno.

Articolo 126 – Rapporti con la struttura del Comune

I rapporti della Commissione con la struttura del Comune sono improntati alla correttezza e trasparenza reciproca. Pertanto i commissari possono richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente normativa e con la strumentazione urbanistica locale.

Rientra nei diritti di ciascun componente richiedere la visione di tutti e soli i documenti in possesso delle strutture comunali utili all'espressione del parere.

Capo II – La Commissione per il Paesaggio

Articolo 127 – Composizione

La Commissione per il Paesaggio è istituita ai sensi dell'art. 81 della legge regionale n. 12/2005, è un organo collegiale di natura tecnica ed è composta da quattro membri/commissari di cui tre elettivi e concorrenti alla formazione del numero legale con diritto di voto e un membro di diritto che non concorre alla formazione del numero legale ed è senza diritto di voto.

Sono membri concorrenti alla formazione del numero legale con diritto di voto tre esperti in possesso dei seguenti titoli di studio:

- laurea in architettura;
- laurea in scienze agrarie o scienze forestali;
- laurea in scienze ambientali e/o naturali;
- laurea in conservazione dei beni culturali;
- laurea in ingegneria;
- diploma di geometra;
- diploma di perito edile;
- diploma di maestro d'arte ovvero con titolo di studio adeguato all'attività della Commissione.

Essi devono possedere qualificata professionalità tecnica ed esperienza nella tutela del paesaggio e, in particolare, nelle discipline attinenti al settore ambientale, paesaggistico, architettonico, urbanistico, geologico, storico e della storia dell'arte, oltre che avere già maturato esperienze simili nell'ambito dei territori protetti. Si richiede il possesso dell'abilitazione regionale di esperto in materia ambientale come indicato dalla legge regionale n. 18/1997 e successive modificazioni ed integrazioni, o l'acquisizione di esperienza in commissioni analoghe in zona a vincolo ambientale.

E' membro di diritto non concorrente alla formazione del numero legale e senza diritto di voto il responsabile di procedimento in ambito paesaggistico dell'Ufficio Tecnico Comunale che svolge anche le funzioni di segretario verbalizzante.

Articolo 128 – Nomina dei commissari, durata, incompatibilità, dimissioni e revoca

I commissari sono nominati sulla base delle specifiche competenze ed esperienze dei candidati nel campo della tutela paesaggistico-ambientale, della conoscenza del territorio comunale e della sua realtà culturale, economica e sociale. La nomina dei commissari può essere rinnovata dopo la scadenza.

La Commissione ha durata pari a tre anni, indipendentemente dalla scadenza del mandato dell'Amministrazione Comunale, e rimane in carica sino alla nomina della Commissione successiva.

I commissari sono nominati con deliberazione della Giunta Comunale dopo istruttoria dei curricula da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; nella deliberazione viene indicato anche il presidente (da individuare tra i membri elettivi con diritto di voto) ed il suo sostituto in caso di assenza. La fase di istruttoria dei curricula deve essere preceduta da adeguata pubblicità in modo tale da poter acquisire il massimo numero di candidature.

Non possono essere membri elettivi della Commissione i professionisti e i tecnici che abbiano studio professionale a Castel Goffredo o comunque che operino con attività professionale a Castel Goffredo in materia di edilizia privata. I componenti della Commissione devono astenersi dal parteciparne ai lavori qualora si tratti di progetti da essi elaborati o in cui siano coinvolti a titolo professionale o privato (committenti parenti e affini fino al quarto grado). L'osservanza di tale prescrizione deve essere esplicitamente annotata nel verbale della seduta.

In caso di dimissioni di uno o più membri elettivi, la Giunta Comunale provvede tempestivamente alla nomina di nuovi componenti al fine di garantire la funzionalità della Commissione. Nel caso in cui uno o più membri elettivi diventino permanentemente incompatibili, ai sensi del precedente paragrafo, la Giunta Comunale procede alla revoca motivata ed alla nomina dei sostituti.

Articolo 129 – Competenze e ambito di valutazione

La Commissione è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per l'esercizio delle funzioni amministrative inerenti il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche in materia di attività urbanistica. Essa esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza dell'ente, ivi com-

presi i piani attuativi, così come previsto dagli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 42/2004 nel testo vigente nonché dalla legge regionale n. 12/2005 nel testo vigente.

La Commissione ha inoltre il compito precipuo di affiancare l'Ufficio Tecnico Comunale nella interpretazione della normativa vigente sulla scorta delle esperienze maturate, delle modalità di intervento e della cultura tipica del territorio comunale sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.

La Commissione esprime parere anche sulla coerenza estetica dell'intervento, il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e paesistico ambientale, valutando l'impatto estetico visuale, la coerenza compositiva e percettiva, il rapporto con il contesto edificato e non ed il rapporto con eventuali emergenze ambientali e architettoniche per gli interventi edilizi su tutto il territorio comunale (in particolare nell'Ambito di Antica Formazione del capoluogo sottoposto a Piano di Recupero e negli Ambiti Agricoli), per la realizzazione di un ambiente qualificato, indipendentemente dalla sussistenza o meno di vincoli storici, artistici o ambientali.

In dettaglio la Commissione è competente ad esprimere pareri inerenti a:

- autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale;
- accertamenti di compatibilità paesaggistica come previsti dagli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004;
- esame dell'impatto paesistico dei progetti nei casi in cui gli interventi siano classificati (dal proponente o dal tecnico comunale istruttore) al di sopra della soglia di rilevanza ai sensi del Piano Paesistico Regionale e secondo la procedura indicata nel Piano della Regole del vigente PGT;
- opere di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, quando modificano l'esterno ornato o incidano sulle principali caratteristiche dei beni e del contesto, specialmente nel centro storico del capoluogo e in ambito agricolo e comunque quando detti interventi sono proposti su immobili vincolati dal PGT;
- opere pubbliche realizzate dal Comune o da altri Enti sul territorio comunale;
- proposte di piani e/o programmi soggetti a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 12/2005, in ordine alla qualità e congruenza delle scelte di piano rispetto alle alternative prese in esame e rispetto ai contenuti del rapporto ambientale, sulla coerenza interna ed esterna del piano e/o programma;
- piani attuativi e loro varianti.

Come sopra indicato, lo Sportello Unico per l'edilizia può richiedere d'ufficio il parere della Commissione per tutti gli interventi edilizi (anche nel caso di progetti presentati con D.I.A. o S.C.I.A. o C.A.E.L.) se ed in quanto detti progetti incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e generano un impatto paesistico oltre la soglia di rilevanza: della richiesta di parere dovrà essere tempestivamente informato il richiedente ed il tecnico professionista che ha asseverato la conformità del progetto alle norme vigenti al fine della possibilità di integrare la pratica con un'apposita relazione paesistica che chiarisca il percorso e le motivazioni che hanno portato alle scelte progettuali e come quelle scelte incidono sull'impatto paesistico e sull'aspetto esteriore dei luoghi.

Il parere espresso dalla Commissione è sempre vincolante nonché parte integrante e sostanziale del procedimento edilizio e del provvedimento finale (nel Permesso di Costruire) oppure del titolo edilizio formatosi per silenzio-assenso. Nel caso di D.I.A. o S.C.I.A. o C.A.E.L. il parere medesimo deve essere espresso entro 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A. o S.C.I.A. o C.A.E.L. e successivamente comunicato al richiedente ed al tecnico professionista entro il successivo termine di 15 giorni.

Articolo 130 – Convocazione e verbalizzazione

La Commissione per il Paesaggio è convocata con avviso scritto dal segretario verbalizzante, sentito il presidente, quando gli uffici comunali lo richiedono. La convocazione avviene normalmente tramite fax o via e-mail con anticipo di almeno sette giorni; detto termine può essere ridotto fino a tre giorni in caso di urgenza stabilita dal presidente.

Della seduta viene redatto apposito verbale a firma del presidente, del segretario e dei membri presenti.

La seduta della Commissione è valida se sono presenti la maggioranza dei componenti con diritto di voto.

Articolo 131 – Assunzione dei pareri

I pareri vengono assunti a maggioranza; in caso di parità prevale il voto del presidente. E' obbligo dei commissari mettere a verbale le motivazioni del proprio voto contrario o della propria astensione. I pareri sono obbligatori e vincolanti se vengono resi per le ipotesi espressamente previste dalla vigente normativa statale e regionale e del presente Regolamento.

E' data la possibilità alla Commissione di eseguire sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi particolari la Commissione può delegare uno o più commissari all'esperienza del sopralluogo. La Commissione esprime normalmente parere in sede di prima convocazione, e comunque entro 45 giorni dalla data di presentazione della richiesta o della pratica al protocollo del Comune. Se la documentazione presentata è ritenuta incompleta può essere richiesto un supplemento istruttorio oppure documentazione integrativa ed il termine di 45 giorni decorre nuovamente dall'avvenuto completamento della documentazione. La commissione esprime parere ordinario:

- Sospensivo se la documentazione presentata è ritenuta insufficiente o incompleta;
- Favorevole;
- Favorevole con prescrizioni motivate;
- Non favorevole con rinvio motivato per approfondimenti progettuali;
- Non favorevole con motivazioni.

I pareri espressi diventano parte integrante delle pratiche edilizie, e come tali sono soggetti ad accesso agli atti secondo la regolamentazione comunale vigente.

E' possibile richiedere alla Commissione un parere preventivo volto ad ottenere un indirizzo di comportamento in ordine agli interventi che si intendono realizzare. Il parere preventivo non sostituisce il parere ordinario. Gli allegati presentati al fine di ottenere il parere preventivo devono essere sufficienti ad individuare e descrivere la natura del quesito.

Articolo 132 – Pubblicità delle sedute e rimborso spese

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche. Se opportuno il presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente alla presentazione del progetto, non alla successiva attività di esame ed espressione del parere. Alle sedute possono partecipare, senza diritto di voto, i referenti dei settori comunali che hanno competenza in materia.

Ai commissari non è dovuta alcuna indennità ai sensi dell'art. 183 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 ma viene riconosciuta ai commissari con diritto di voto un rimborso spese forfetario ed onnicomprensivo per ogni seduta a cui partecipano pari all'importo del gettone di presenza dei consiglieri comunali, da liquidarsi ogni anno.

Articolo 133 – Rapporti con la struttura del Comune

I rapporti della Commissione con la struttura del Comune sono improntati alla correttezza e trasparenza reciproca. Pertanto i commissari possono richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente normativa e con la strumentazione urbanistica locale.

Rientra nei diritti di ciascun componente richiedere la visione di tutti e soli i documenti in possesso delle strutture comunali utili all'espressione del parere.

Lo Sportello Unico per l'edilizia elabora ed aggiorna la modulistica necessaria per la richiesta dell'autorizzazione paesaggistica e più in generale per la richiesta del parere della Commissione.

COMUNE DI CASTEL GOFFREDO

ALLEGATO "A"

AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA IN RELAZIONE AD INTERVENTI DI EDILIZIA BIOCLIMATICA E DI RISPARMIO ENERGETICO

INTERVENTO		AAF		ACR-ATR		ACP-ATP		AGRICOLI		STANDARD	
		NC	RI-AV	NC	RI-AV	NC	RI-AV	NC	RI-AV	NC	RI-AV
A	Miglioramento dell'efficienza e del risparmio energetico										
A1	Indice di Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale (Art. 96)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	8%	8%
A2	Adozione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura (Art. 104)	8%	8%	8%	8%	3%	6%	8%	8%	8%	8%
A3	Adozione di sorgenti luminose a basso consumo energetico (Art. 107)	2%	2%	2%	2%	5%	5%	2%	2%	2%	2%
A4	Trasmittanza termica degli elementi dell'involucro (Art. 97)	5%	8%	5%	8%	4%	4%	5%	8%	4%	4%
B	Miglioramento della sostenibilità e del comfort ambientale										
B1	Isolamento acustico migliorato rispetto ai valore limite di legge (Art. 116)	5%	8%	5%	8%	4%	4%	5%	8%	2%	2%
B2	Sistemi costruttivi bioclimatici passivi (Art. 108) o tetti verdi (Art. 109) o ventilati (Art. 100)	4%	8%	4%	8%	3%	3%	4%	8%	3%	3%
B3	Recupero acque piovane (Art. 110)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
C	Utilizzo di energie da fonti rinnovabili										
C1	Produzione energia elettrica da fonte rinnovabile (Art. 113)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
D	Altre misure per la qualità e sostenibilità edilizia										
D1	Abbattimento barriere architettoniche	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%	0%	5%
D2	Riconversione edifici dismessi	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
D3	Eliminazione amianto	0%	8%	0%	8%	0%	8%	0%	8%	0%	8%
TOTALE (MAX 30%)											

DEFINIZIONI

- NC** Intervento di nuova costruzione o di totale demolizione e ricostruzione
- RI-AV** Ristrutturazione edilizia che coinvolge più del 25% della superficie disperdente oppure ampliamento volumetrico superiore al 20% del volume riscaldato preesistente
- AAF** Ambiti di Antica Formazione
- ACR-ATR** Ambiti Consolidati o di Trasformazione Residenziale
- ACP-ATP** Abiti Consolidati o di Trasformazione Produttiva/Commerciale
- AGRICOLI** Ambiti Agricoli (strategici, di interazione, a valenza paesaggistica)
- STANDARD** Aree per attrezzature comuni

NOTE

- 1) La percentuale complessiva di riduzione applicabile al complesso degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è data dalla somma delle singole percentuali, con il limite massimo superiore del 30%.
- 2) I volumi dell'ampliamento possono essere a ridosso dell'edificio esistente o architettonicamente integrati ad esso ed inseriti all'interno del suo lotto
- 3) La riduzione dei contributi consentita dalla presente disposizione può sommarsi ad eventuali altre analoghe forme di incentivo o di finanziamento previste da organizzazioni pubbliche o private

ISTRUZIONI (Art. 117 del Regolamento Edilizio Comunale)

- 1) La realizzazione di edifici che rispettino le misure di risparmio energetico e di edilizia sostenibile di seguito indicate dà titolo ad una riduzione dell'entità del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della D.I.A. o della S.C.I.A., secondo la percentuali contenute nella tabella sopra riportata. Tali riduzioni sono in attuazione di quanto previsto dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, art. 44, comma 18, e dalla deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/3951 del 27 dicembre 2006, e si applicano con le esclusioni previste dal punto 3.2 della D.G.R. n° VIII/5018 del 26 giugno 2007 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2) Contestualmente alla presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, oppure prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, la persona avente titolo ad eseguire gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti o ristrutturazione edilizia, presenta la domanda di riduzione dell'entità del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, firmata congiuntamente dal progettista e dal titolare della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività. La domanda, corredata di tutti gli eventuali documenti per essa richiesti, dovrà specificare i requisiti costruttivi e prestazionali tra quelli indicati nella tabella sopra riportata di cui ci si intende avvalere per avere accesso alla riduzione.
- 3) Il tecnico istruttore, calcolato il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, riporterà su apposito Registro:
 - a) l'importo complessivo dovuto;
 - b) la percentuale di riduzione richiesta e l'importo corrispondente alla riduzione ottenuta;
 - c) l'importo complessivo dovuto, al netto della riduzione ottenuta;
 - d) l'importo della garanzia fidejussoria e gli estremi della polizza fornita dal richiedente.

4) Ogni riduzione verrà accordata con provvedimento di autorizzazione esplicito del Comune.

5) La riduzione accordata, se superiore alla somma di € 2,000,00, dovrà essere garantita da polizza fideiussoria di importo pari a quello della riduzione medesima. La garanzia verrà svincolata al termine della costruzione ad avvenuta presentazione dei documenti richiesti per comprovare il raggiungimento dei dichiarati obiettivi di risparmio energetico e di sostenibilità.

6) Al termine dell'intervento, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare al Comune apposita relazione peritale asseverata di fine lavori attestante che l'intervento è stato realizzato secondo i criteri per i quali è stata richiesta e accordata la riduzione del contributo per gli oneri di urbanizzazione. Al fine di agevolare tale operazione il Comune potrà predisporre apposito modulo.

7) Qualora verifiche o ispezioni richieste e/o autorizzate dal Comune, sia in corso d'opera che a conclusione dei lavori, dovessero evidenziare che i criteri oggetto della domanda di riduzione non sono stati rispettati, il richiedente perderà diritto alle riduzioni richieste. In tal caso il richiedente dovrà versare al Comune una somma pari al valore attualizzato della riduzione accordata. Nel caso in cui la Relazione peritale finale asseverasse che le opere esistenti sono conformi ai criteri per i quali è stata riconosciuta la riduzione degli oneri, ma ciò non risultasse vero a fronte di successive verifiche, il richiedente verserà al Comune una somma pari al valore attualizzato della riduzione accordata, maggiorata di un importo calcolato come previsto dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, e il firmatario della Relazione peritale finale verrà sanzionato con la comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti, fatte salve le eventuali ulteriori sanzioni penali.

8) Le garanzie fornite dal richiedente al momento del pagamento degli oneri di urbanizzazione potranno essere svincolate al termine dei lavori, a seguito della avvenuta presentazione della Relazione peritale finale redatta da un professionista incaricato o dal Direttore dei lavori e, per quanto necessario:

a. della certificazione energetica finale dell'edificio, comprovante il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico previsti;

b. degli altri documenti finali comprovanti che le opere realizzate rispettano i requisiti di efficienza energetica e di sostenibilità per i quali era stata presentata richiesta di riduzione degli oneri.

9) L'autorizzazione di cui al punto 4) costituirà titolo esecutivo per il recupero delle somme non versate al Comune, nel caso di riduzione accordata di importo pari o inferiore alla somma di € 2,000,00 (quindi non coperta da garanzia fideiussoria) unitamente al successivo mancato raggiungimento delle prestazioni che avevano autorizzato la riduzione.

LEGENDA

A Miglioramento dell'efficienza e del risparmio energetico

- A1 Indice di Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale (Art. 96)
Indice di Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, EP.h, inferiore per più del 10% rispetto ai valori limite vigenti
- A2 Adozione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura (Art. 104)
Adozione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura tali da interessare una superficie non inferiore al 70% della superficie utile delle unità immobiliari oggetto dell'intervento
- A3 Adozione di sorgenti luminose a basso consumo energetico (Art. 107)
Adozione nelle parti comuni degli edifici residenziali oppure nei volumi utili degli edifici destinati alle attività economiche di sorgenti luminose con elevato rapporto di efficienza luminosa espresso in lumen/watt (superiore a 60 e proporzionalmente alla percentuale di punti luce previsti sul totale ed alla tipologia di sorgente luminosa con riferimento alle correnti pubblicazioni scientifiche)
- A4 Trasmittanza termica degli elementi dell'involucro (Art. 97)
La trasmittanza termica degli elementi dell'involucro oggetto dell'intervento è inferiore ai valori indicati:
- strutture opache verticali: 0,27
 - strutture opache orizzontali o inclinate: 0,24 per le coperture e 0,30 per pavimenti
 - serramenti comprensivi di infissi: 1,8

B Miglioramento della sostenibilità e del comfort ambientale e sistemi bioclimatici passivi

- B1 Isolamento acustico migliorato rispetto ai valore limite di legge (Art. 116)
- B1.1 Rumori esterni e da altre unità abitative:*
- isolamento acustico standardizzato di facciata: $(D_{2m,nT}) \geq 1,05 (D_{2m,nT})_{\min}^{(*)}$,
 - potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti: $R \geq 1,05 (R)_{\min}^{(*)}$;
- B1.2 Rumori da calpestio:*
- livello di rumore di calpestio di solai normalizzato: $L_n \leq 0,95 (L_n)_{\max}^{(*)}$
- (*) I valori limite, min. e max, sono quelli definiti dal D.P.C.M 05/12/1997*
- I valori di isolamento indicati debbono essere attestati mediante apposito collaudo acustico, eseguito da tecnico qualificato*
- B2 Sistemi costruttivi bioclimatici passivi (Art. 108) o tetti verdi (Art. 109) o ventilati (Art. 100)
Uso di pareti vetrate orientate a sud o sud-ovest per la captazione solare e di una massa termica (parete o pavimento) per l'assorbimento, l'accumulo e la distribuzione del calore
Ralizzazione delle coperture con sottostanti locali abitati (sottotetto, mansarda, ecc.) con sistema ventilato oppure con il sistema del tetto verde
- B3 Recupero acque piovane (Art. 110)
Utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi: negli edifici con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 250 mq
Gli edifici devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 50 mq di superficie delle coperture degli stessi con idonei sistemi di sfioro e di pompaggio per il riutilizzo dell'acqua

C Utilizzo di energie da fonti rinnovabili

C1 Produzione energia elettrica da fonte rinnovabile (Art. 113)

Per edifici residenziali

Installazione di impianto da 1 kWp per ciascuna unità abitativa; nei casi di condomini è raccomandata la copertura della potenza nominale annua necessaria per alimentare le parti comuni dell'edificio

Per edifici a destinazione direzionale, commerciale e produttiva

Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile aventi potenza nominale non inferiore a 1 kWp ogni 200 mq di superficie lorda di pavimento; oltre i 1.000 mq di superficie lorda di pavimento la potenza nominale non deve essere inferiore ai 5 kWp

D Altre misure per la qualità e sostenibilità edilizia

D1 Abbattimento barriere architettoniche

Realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano l'abbattimento delle barriere architettoniche, ancorché non espressamente previste dalle leggi vigenti, garantendo i requisiti di accessibilità e visitabilità delle unità immobiliari a qualunque uso destinate, secondo le modalità di cui alla L.n. 13/1989 e L.R. n. 6/1989

D2 Riconversione edifici

Interventi che, nel rispetto del Piano Regolatore Generale, prevedano la riconversione di aree o edifici dimessi, con funzioni esistenti non compatibili con le previsioni urbanistiche

D3 Eliminazione amianto

Interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la sostituzione delle coperture realizzate in amianto-cemento (eternit o ciliar) con altre realizzate in materiali non inquinanti e non nocivi, a condizione che lo smaltimento venga effettuato in discariche autorizzate secondo le procedure e modalità di legge

Spett.le
COMUNE DI CASTEL GOFFREDO
Piazza Mazzini, 1
46042 CASTEL GOFFREDO (MN)

OGGETTO: riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione ad interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico (art. 44, co. 18 legge regionale n. 12/2005 e art. 94 del Regolamento Edilizio).

DOMANDA DI RIDUZIONE.

Il sottoscritto _____

nato a _____ il _____ residente a _____

via _____ n. _____ CAP _____ provincia _____

codice fiscale _____ telefono _____ fax _____

E-mail _____

in qualità di:

PRIVATO RICHIEDENTE

LEGALE RAPPRESENTANTE della Ditta _____

_____ con sede a _____

via _____ n. _____ CAP _____ provincia _____

codice fiscale _____ partita IVA _____

telefono _____ fax _____ E-mail _____

CHIEDE

di accedere alla riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione ad interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico relativi alla pratica edilizia già presentata presso codesto Comune in data _____ prot. n. _____;

ALLEGA

alla presente richiesta la tabella degli interventi che intende realizzare che comportano una percentuale totale di riduzione pari al _____ %;

DICHIARA

di ben conoscere e di accettare tutte le modalità di gestione, di verifica o di ispezione previste dal Comune, così come indicate nell'art. 94 del vigente Regolamento Edilizio;

SI OBBLIGA

all'integrale rispetto delle istruzioni di cui sopra, ivi compreso l'obbligo di presentare garanzia fideiussoria (se la riduzione è superiore ad €2.000,00) di importo pari a quello della riduzione, importo che sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In fede.

Luogo: _____ Data: _____

Firma: _____

NOTE:

AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 LA SOTTOSCRIZIONE NON E' SOGGETTA AD AUTENTICAZIONE OVE L'ISTANZA VENGA PRESENTATA UNITAMENTE ALLA FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO D'IDENTITA' DEL SOTTOSCRIVENTE.

SOTTOSCRIZIONE DEL TECNICO INCARICATO

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____ con studio a _____
via _____ n. _____ CAP _____ provincia _____
codice fiscale _____ partita IVA _____
telefono _____ fax _____ E-mail _____
iscritto all'Albo/Collegio de _____
della Provincia di _____ al n. _____ in qualità di Progettista e di
Tecnico incaricato dalla proprietà,

SOTTOSCRIVE

la presente domanda di riduzione degli oneri di urbanizzazione, avendo ricevuto formale incarico dalla proprietà per la progettazione degli interventi contenuti nella scheda allegata alla domanda medesima;

SI IMPEGNA

alla presentazione di tutta la documentazione tecnica necessaria per la dimostrazione, in fase progettuale, in fase di esecuzione ed in fase di collaudo, del rispetto dei parametri dichiarati che danno diritto alla riduzione degli oneri di urbanizzazione.

In fede.

Luogo: _____ Data: _____

Firma: _____

NOTE:

AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 LA SOTTOSCRIZIONE NON E' SOGGETTA AD AUTENTICAZIONE OVE L'ISTANZA VENGA PRESENTATA UNITAMENTE ALLA FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO D'IDENTITA' DEL SOTTOSCRIVENTE.