



**CITTA' DI MORBEGNO**

PROVINCIA DI SONDRIO

---

---

**NUOVO  
REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

---

<b>PREMESSA DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>2</b>
<b>PARTE I Governo del Territorio.....</b>	<b>3</b>
<b>TITOLO I INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICABILITÀ DEGLI ISTITUTI PREVISTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO IN MATERIA DI TRASFERIBILITÀ DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEFINIZIONE DI CORRELATA DISCIPLINA A CARATTERE ATTUATIVO .....</b>	<b>4</b>
Capo I Perequazione urbanistica .....	5
Capo II Compensazione urbanistica .....	6
Capo III Incentivazione urbanistica .....	8
Capo IV Densificazione degli ambiti di tessuto residenziale consolidato e limitazione del consumo di suolo.....	9
Capo V Disposizioni comuni a perequazione, compensazione, incentivazione e densificazione in materia di ricognizione urbanistica.....	11
<b>TITOLO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DEI PIANI ATTUATIVI E DEGLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA CON VALENZA TERRITORIALE .....</b>	<b>12</b>
Capo I Ambiti di trasformazione .....	13
Capo II Piani Attuativi.....	15
Capo III Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.....	17
<b>PARTE II Gestione del Territorio.....</b>	<b>18</b>
<b>TITOLO I DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA SUL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>19</b>
Capo I Norme generali .....	20
Capo II Norme di procedura.....	27
Capo III Commissione Edilizia .....	36
Capo IV Esecuzione e controllo delle opere .....	38
Capo V Norme morfologiche.....	44
Capo VI Norme di carattere igienico .....	48
Capo VII Norme di buona costruzione .....	49
Capo VIII Norme in ordine alla efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale .....	50
Capo IX Disciplina estetica delle costruzioni .....	53
Capo X Disposizioni varie .....	59
<b>TITOLO II .....</b>	<b>61</b>
<b>DIPOSIZIONI DI DETTAGLIO IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA .....</b>	<b>61</b>
Capo I Linee Guida .....	62
Disposizioni transitorie e finali.....	68

**ALLEGATO A – Tabella di dettaglio per stabilire il raggiungimento e l’assegnazione del singolo obiettivo d’incentivazione**

**ALLEGATO B – Schema parcheggi**

## **PREMESSA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art.01 – Finalità**

Il presente regolamento edilizio disciplina, in armonia con le leggi nazionali e regionali, tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

PARTE I  
Governo del Territorio

## **TITOLO I**

**INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICABILITÀ DEGLI ISTITUTI PREVISTI DAL PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO IN MATERIA DI TRASFERIBILITÀ DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEFINIZIONE DI  
CORRELATA DISCIPLINA A CARATTERE ATTUATIVO**

# Capo I

## Perequazione urbanistica

### Art. 1 – Definizione

1. La perequazione urbanistica è uno strumento di gestione del Piano di Governo del Territorio previsto dalla Legislazione regionale all'art. 11, commi 1, 2 e 2bis della L.R. 12/2005. La finalità della perequazione è quella di un' "equa" ed uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.
2. La scelta di avvalersi dell'istituto della perequazione è una facoltà lasciata alla determinazione del Comune e la Legge ne prevede l'applicazione a carattere circoscritto e/o a carattere generalizzato.

### Art. 2 – Applicazione del criterio perequativo

1. Il Piano di Governo del territorio del Comune di Morbegno prevede l'applicazione della perequazione a carattere circoscritto.
2. La perequazione a carattere circoscritto prevista dalla Legge e confermata dal Documento di Piano è limitata agli ambiti interessati da Piani Attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale.
3. La pianificazione attuativa, mediante la perequazione circoscritta e sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano, attribuisce diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari unitamente agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.
4. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.
5. I criteri d'intervento negli ambiti di trasformazione definiscono la capacità edificatoria mediante indici territoriali. -It- (mc/mq) per gli ambiti a destinazione residenziale e attraverso utilizzazione territoriale -Ut- (mq/mq) per gli ambiti a destinazione non residenziale .
6. **Gli indici** a loro volta sono definiti in:
  - **It base** (per gli ambiti a destinazione residenziale) oppure **Ut base** (per gli ambiti a destinazione non residenziale).
  - **It minimo** (per gli ambiti a destinazione residenziale) oppure **Ut minimo** (per gli ambiti a destinazione non residenziale).
  - **It massimo** (per gli ambiti a destinazione residenziale) oppure **Ut massimo** (per gli ambiti a destinazione non residenziale).
7. **Gli indici** base non sono sufficienti per l'attuazione degli ambiti ma è necessario raggiungere l'indice minimo previsto per il comparto.
8. Il Piano di Governo del territorio prevede le seguenti e diverse modalità finalizzate al raggiungimento dell'indice minimo:
  - Acquisizione dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione extra comparto;
  - Trasferimento delle cubature derivanti dalla densificazione;
  - Utilizzazione dell'incentivazione urbanistica.
9. L'indice di edificabilità risultante dalle attribuzioni di diritti edificatori con le modalità di cui sopra ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare le volumetrie previste dal Piano Attuativo .

## **Capo II**

### **Compensazione urbanistica**

#### **Art. 3 – Definizione dell’istituto della compensazione**

1. L’istituto della compensazione urbanistica risponde ad una finalità perequativa ed è prevista dall’art. 11, comma 3 della L.R. 12/2005.
2. Il Documento di Piano, all’art. 13 commi 1, 2 e 3, disciplina i criteri di applicazione dell’istituto compensativo nella fattispecie di aree destinate alla realizzazione d’interventi d’interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione territoriale.
3. In luogo della corresponsione dell’indennità di esproprio, l’amministrazione attribuisce a titolo di “ristoro” e a fronte della cessione gratuita dell’area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in Piani Attuativi ovvero in aree ad intervento diretto previste dal P.G.T.
4. L’istituto della compensazione è esteso dal Piano di Governo del Territorio alle seguenti aree:
  - Aree Vp – verde privato di valore ambientale;
  - Aree Vps – verde privato stradale;
  - Aree a rischio di degrado: ARA3- area reliquale di via Europa - ARA4- area reliquale di via Valeriana/Cimitero a Paniga;
  - Aree ed edifici con destinazioni e vincoli particolari: Insediamenti non compatibili- NC.

#### **Art. 4 – Diritti edificatori originati dalla compensazione**

1. Il Piano di Governo del Territorio distingue in due fattispecie i diritti edificatori originati dalla compensazione e più precisamente quelli derivanti dalle aree libere (art. 13 commi 1, 2 e 3 del Documento di Piano) e quelli derivanti dalle volumetrie esistenti (art. 9 del Piano delle Regole).

#### **AREE LIBERE**

Il meccanismo consiste nell’assegnare alle aree un indice compensativo (mc./mq.) secondo i seguenti criteri di valutazione:

- Collocazione delle aree nel contesto urbano;
- Consistenza e conformazione delle aree;
- Presenza di vincoli;
- Strategicità del servizio nella costruzione del sistema dei servizi;
- Priorità del servizio per le necessità individuate nel Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole determina i diritti volumetrici assegnati a titolo di compensazione (tavola C6).

#### **EDIFICI ESISTENTI SULLE AREE DESTINATE A SERVIZI**

Il Piano del Governo del Territorio oltre a prevedere la possibilità di ricostruire su diverso sedime i fabbricati esistenti demoliti a seguito di realizzazione di servizi assegna qualora non vengano riedificati ed esclusivamente nel caso di cessione gratuita dell’area, pari diritti volumetrici trasferibili e corrispondenti alle volumetrie demolite.

#### **Art. 5 – Modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

1. Il soggetto privato proprietario di un'area destinata dallo strumento urbanistico ad area per servizi e per attrezzature pubbliche può procedere alla cessione gratuita del proprio immobile, all'amministrazione comunale, anche anticipatamente all'avvio della procedura di attuazione della previsione pubblica.
2. Al momento della sottoscrizione della cessione gratuita l'amministrazione attribuisce il diritto compensatorio spettante all'area alienata. Il diritto edificatorio viene attestato mediante apposito certificato e annotato nel registro delle cessioni dei diritti edificatori.

#### **Art. 6 – Modalità di trasferimento di volumetrie esistenti su aree per la mobilità e per servizi .**

1. Il soggetto, privato proprietario del fabbricato esistente su aree per la mobilità e/o per servizi, può procedere alla cessione gratuita del proprio immobile all'amministrazione comunale, anche anticipatamente all'avvio della procedura di attuazione della previsione pubblica.
2. Tale attribuzione può verificarsi anche nell'ambito della pratica edilizia inerente l'intervento sull'immobile in oggetto.
3. Al momento della sottoscrizione della cessione gratuita, l'amministrazione attribuisce il diritto compensatorio spettante all'area alienata sulla quale insisteva il volume.
4. Il diritto edificatorio viene attestato mediante apposito certificato e annotato nel registro delle cessioni dei diritti edificatori.

#### **Art. 7 – Registro delle cessioni dei diritti edificatori - Definizione criteri.**

1. I diritti edificatori, di cui ai precedenti articoli 3, 4, 5 e 6, in conformità a quanto previsto dall'11, comma 4 della L.R. 12/2005, saranno annotati in apposito registro, che verrà approvato dal Consiglio comunale, in conformità a quanto stabilito dall'art. 16, commi 1 e 2 del Documento di piano, sulla base dei criteri di seguito indicati:
  - Requisiti formali:
    - Il registro consiste in un documento cartaceo o informatico costituito in modo tale da garantirne l'autenticità e l'inalterabilità dei dati contenuti, con efficacia probatoria fino a querela di falso.
    - Il registro deve essere costantemente aggiornato e reso pubblico.
  - Contenuto minimo essenziale:
    - Indicazione elementi identificativi e titolarità del certificato.
    - Indicazione diritti edificatori originati/trasferiti e loro quantificazione.
    - Indicazione elementi identificativi della/e pratica/e nell'ambito della quale viene consumato il diritto edificatorio.
2. La deliberazione del Consiglio comunale che istituirà il registro della cessione dei diritti edificatori procederà anche alla contestuale definizione di ogni aspetto a contenuto procedurale e operativo inerente e conseguente alla tenuta del registro medesimo.



## **Capo III**

### **Incentivazione urbanistica**

#### **Art. 8 – Definizione dell'istituto dell'incentivazione urbanistica**

1. La disciplina dell'incentivazione urbanistica prevista dalla Legge Regionale, consiste nel riconoscimento di "bonus urbanistici", ossia maggiori diritti edificatori a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi d'intervento, ad esempio maggiori dotazioni quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di riqualificazione urbana.
2. La Legge Regionale più precisamente, consente, all'interno del Documento di Piano, di prevedere una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 % della volumetria ammessa, per interventi di riqualificazione urbana e per iniziative di edilizia residenziale pubblica ricompresi in piani attuativi. Analoga disciplina può essere prevista per interventi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico ed ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

#### **Art. 9 – Criteri di applicazione della disciplina dell'incentivazione**

1. Il Documento di Piano, all'art. 14.2, definisce i possibili incrementi premiali della edificabilità base assegnata, valutati percentualmente sull'edificabilità minima, mediante una tabella esemplificativa.
2. I criteri di dettaglio per stabilire il raggiungimento del singolo obiettivo dell'incentivazione sono definiti dall'allegato "A" del presente regolamento.

## **Capo IV**

### **Densificazione degli ambiti di tessuto residenziale consolidato e limitazione del consumo di suolo**

#### **Art. 10 – Definizione e finalità**

1. L'art. 15.1 del Documento di piano, declinato in conformità ai principi informativi enunciati nella Relazione illustrativa del Documento di piano, che per chiarezza vengono puntualmente di seguito riportati:

##### Sezione B – Scenario strategico di piano.

Sottosezione 1 Obiettivi e strategie generali.

Punto 1 Sostenibilità ambientale del piano di governo del territorio.

Punto 1.1 limitazione al consumo di nuovo suolo.

Punto 1.2 densificazione degli ambiti insediativi attuali

##### Sezione C – Determinazioni di piano.

Sottosezione 3 – Obiettivi e strategie di sistema.

Punto 3.3.2 Città consolidata.

Punto 2 Attuazione completa delle densità edilizie previste dal PGT.

Punto 2.1 trasferibilità dei diritti volumetrici nelle aree di tessuto consolidato di riferimento, introduce la possibilità di attuare il trasferimento delle volumetrie edificabili, ma non edificate/utilizzate appartenenti alle aree di tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale.

2. Per aree di tessuto consolidato si intendono le aree B, B1 e C; non sono ascrivibili alle aree di tessuto consolidato i Nuclei di antica formazione e i Nuclei e manufatti storici sparsi.
3. Il trasferimento delle volumetrie può avvenire sia verso altri lotti di terreno appartenenti alle medesime aree di tessuto consolidato sia verso ambiti di trasformazione residenziali.
4. La facoltà di trasferimento delle volumetrie appartenenti al tessuto consolidato permette di conseguire una maggiore densificazione e concentrazione delle stesse nei tessuti residenziali consolidati consentendo il raggiungimento della capacità insediativa di piano prevista e concorre all'attivazione degli ambiti di trasformazione residenziale.

#### **Art. 11 – Modalità di trasferimento delle volumetrie appartenenti al tessuto residenziale consolidato**

1. Il trasferimento delle volumetrie avviene in conformità allo strumento urbanistico generale e nel rispetto dell'indice territoriale o fondiario massimo assegnato all'ambito o al lotto, che riceve il volume proveniente dallo spostamento delle cubature.
2. Il proprietario di un fondo appartenente ad aree di tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, può, con atto pubblico di vincolo registrato e trascritto, trasferire una determinata volumetria a favore di altro fondo e contestualmente obbligarsi a non edificarvi in misura pari al volume trasferito. Il volume trasferito può corrispondere alla totalità di volume disponibile o anche ad una sola parte di esso; in tale caso la parte non trasferita permane nella disponibilità del fondo cedente.
3. Preliminarmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento di volume dovrà venire richiesto a questo Comune specifica attestazione di conformità del trasferimento stesso alla disciplina urbanistica delle aree interessate. La suddetta attestazione dovrà venire allegata all'atto pubblico di trasferimento del volume.

## **Art. 12 – Registro dei trasferimenti volumetrici**

1. Non è prevista l'istituzione di un apposito registro per la pubblicizzazione del trasferimento dei volumi disciplinati al presente capo, in quanto il soddisfacimento del requisito di pubblicità è garantito dalla stipulazione di atto pubblico, viene comunque prevista la catalogazione degli stessi nell'ambito del registro di cui all'art. 14.

## **Capo V**

### **Disposizioni comuni a perequazione, compensazione, incentivazione e densificazione in materia di ricognizione urbanistica.**

#### **Art. 13 – Elaborato ricognitivo**

1. Le aree di pertinenza così come individuate dal piano delle regole sono "asservite" agli edifici che vi insistono nella misura determinata dagli indici urbanistici stabiliti per ciascuna area di tessuto urbanistico. A tale scopo le aree di pertinenza sono individuate attraverso la redazione di un apposito elaborato ricognitivo dimostrante il rapporto tra le aree e le volumetrie che sulle stesse insistono.
2. L'elaborato ricognitivo documenta con riferimento a ciascuna area o lotto il relativo movimento dei volumi derivante dalla applicazione singola o congiunta degli istituti della perequazione, della compensazione, della incentivazione e della densificazione.
3. L'elaborato ricognitivo contiene:
  - gli estremi del progetto e del titolo abilitativo e l'indicazione dei dati catastali delle aree interessate dall'intervento;
  - la situazione urbanistica ed edilizia del lotto o dei lotti interessati dall'edificazione ( volumetria acquisita o ceduta attraverso la densificazione – diritti acquisiti tramite compensazione – asservimenti terreni contigui);
  - la situazione dei lotti stessi sotto il profilo delle leggi e degli eventuali atti amministrativi disciplinanti la loro utilizzabilità;
  - la delimitazione e l'entità delle aree soggette a vincolo di non edificazione;
  - l'entità della volumetria realizzata con il progetto e di quella eventualmente ancora realizzabile secondo gli indici urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole;
  - le prescrizioni relative agli spazi inedificati (area a verde, a parcheggio, area drenante e l'indicazione delle piantumazioni).
4. Il documento ricognitivo deve essere costituito da un elaborato testuale e da allegati grafici.

#### **Art. 14 – Registro per la raccolta sintetica e sistematica dei dati contenuti negli elaborati ricognitivi.**

1. I contenuti essenziali degli elaborati ricognitivi, al fine di documentare e rendere pubblica la situazione urbanistica derivante dal trasferimento a vario titolo di volumetrie e di diritti edificatori, sono raccolti in apposito registro.
2. L'annotazione dei contenuti essenziali dell'elaborato ricognitivo sul sopra richiamato registro avviene al momento della fine lavori e prima del rilascio del certificato di agibilità.
3. Elementi essenziali del documento ricognitivo sono:
  - indicazione dei dati catastali;
  - indicazione del tessuto consolidato di P.G.T./zona omogenea di P.R.G.;
  - distinta indicazione dei volumi provenienti dalla applicazione degli istituti di cui al presente regolamento;
  - indicazione della volumetria complessiva;
  - estremi delle pratiche edilizie concernenti il/ mappale/i.
4. Il registro di cui al presente articolo opererà anche con riferimento agli atti di ricognizione redatti in vigenza del precedente strumento urbanistico (P.R.G.) e ai trasferimenti di volumetria disciplinati al precedente art. 11.

## **TITOLO II**

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DEI PIANI ATTUATIVI E DEGLI ATTI DI  
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA CON VALENZA TERRITORIALE**

## **Capo I**

### **Ambiti di trasformazione**

#### **Art. 15 – Definizione degli ambiti di trasformazione**

1. Il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio individua ambiti da assoggettare a trasformazione urbanistica sulla base degli elementi derivanti dal quadro ricognitivo, programmatico, conoscitivo e dall'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale.
2. Gli ambiti di trasformazione sono delle aree generalmente prive di edificazione, aree libere nelle quali il piano prevede una trasformazione dello stato di fatto con l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica ristretta al comparto; sono delle aree potenzialmente edificabili mediante il reperimento di diritti edificatori esterni al comparto (applicazione criterio compensativo e/o criterio "densificativo" ) e/o attraverso il meccanismo della premialità (incentivazione urbanistica).  
Le eventuali volumetrie esistenti sono confermate se mantenute.
3. Gli ambiti di trasformazione assicurano al loro interno il reperimento delle necessarie dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche e si attuano mediante Piano Attuativo od atto di programmazione negoziata con valenza territoriale.
4. Nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata vengono fissati in via definitiva ed in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione.

#### **Art. 16 – Ambito di trasformazione residenziale**

1. L'ambito di trasformazione residenziale (A.T.R. ) è quello in cui è prevalente la previsione di edilizia abitativa e le funzioni compatibili con la stessa. Gli ATR sono comparti "potenzialmente" edificabili con l'applicazione dei criteri di perequazione, compensazione, densificazione ed incentivazione urbanistica così come definiti al Titolo I del presente regolamento.

#### **Art. 17 – Ambito di trasformazione non residenziale**

1. L'ambito di trasformazione non residenziale (A.T.A., A.T.T., A.T.S.) è una porzione di territorio perimetrata nella quale è prevalente la previsione di edilizia produttiva, mista, terziaria e a servizio con le relative funzioni compatibili. Gli A.T.A., A.T.T. e gli A.T.S. sono comparti "potenzialmente" edificabili con l'applicazione dei criteri di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica così come definiti al Titolo I del presente regolamento.
2. Negli ambiti di trasformazione non residenziale non è ammesso applicare il criterio della densificazione.

#### **Art. 18 – Modalità di attivazione degli ambiti di trasformazione**

1. L'attivazione degli ambiti di trasformazione da parte dei soggetti privati avviene mediante apposita istanza a cui l'Amministrazione Comunale risponde, dopo attenta valutazione circa l'opportunità di procedere alla trasformazione e sull'eventuale utilizzo di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica (piano particolareggiato o altro).

2. La Giunta Comunale riconosciuta l'opportunità, proposta dai soggetti privati, di trasformare urbanisticamente il comparto di loro proprietà, valuta attentamente le eventuali ricadute derivanti dall'attuazione dello stesso a livello urbano. L'amministrazione valuta sulla scorta delle necessità che emergono al momento della fase attuativa:
  - la necessità d'integrazione significativa della quota di edilizia sociale;
  - la conferma della tipologia di attrezzature ed infrastrutture pubbliche previste dai criteri d'intervento.
3. In questa fase preliminare di negoziazione e di verifica si accertano:
  - le specifiche condizioni di applicazione degli indici;
  - l'esatto perimetro del piano attuativo e della sua area mediante specifico rilievo della superficie reale territoriale interessata dall'ambito;
  - la fissazione dell'indice edificatorio da applicare derivante dall'applicazione degli istituti di trasferibilità dei diritti edificatori e di premialità previsti dal Piano di Governo del Territorio.
  - i vincoli e le criticità ambientali presenti, compresa la zonizzazione acustica, e si effettua una ulteriore e precisa verifica di compatibilità dell'ambito da attivare;
  - il tipo di strumento attuativo ( P.A. o P.I.I.).
4. La proposta di attivazione dell'ambito avviene nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali relative ai piani attuativi.

## **Capo II**

### **Piani Attuativi**

#### **Art. 19 – Definizione dei piani attuativi**

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene attraverso i Piani Attuativi comunali costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente.
2. La proposta di attivazione del piano attuativo deve avvenire secondo le vigenti disposizioni regionali.

#### **Art. 20 – Modalità di presentazione**

1. La richiesta di attivazione viene formulata con apposita istanza corredata dall'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
2. La documentazione minima a corredo dell'istanza è la seguente :
  - Documentazione attestante i requisiti di legittimità necessari ai fini dell'attivazione del piano attuativo, quali:
    - estratto catastale con l'indicazione delle aree comprese nel perimetro del piano;
    - elenco dei soggetti interessati dall'attuazione del piano;
    - documenti comprovanti la titolarità ad attuare il piano.
  - Stralcio della disciplina delle aree dello strumento urbanistico generale vigente e delle eventuali relative norme di attuazione ,con l'individuazione delle aree interessate.
  - Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, con la quale è dimostrata la conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento generale di governo del territorio vigente.
  - Specifiche norme di attuazione del piano attuativo, se necessarie.
  - Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1/500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto d'intervento.
  - Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1/500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
  - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi.
  - Schema di convenzione contenente l'impegno alla cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico dell'attuatore o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.



## **Art. 21 – Contenuti dell'accordo convenzionale**

1. Oltre ai contenuti essenziali previsti dalla legislazione vigente l'accordo convenzionale prevede e precisa come vengono fissati in via definitiva i diritti edificatori acquisiti mediante i criteri di perequazione, compensazione, incentivazione ed eventuale densificazione.
2. La convenzione urbanistica contiene:
  - i dati relativi ai soggetti attuatori;
  - la dimostrazione della titolarità ad attuare il comparto comprensiva di elenco mappali ed estratti mappa;
  - l'individuazione delle aree oggetto d'intervento e relativa disciplina urbanistica (estratti PGT etc.);
  - l'esplicitazione del contenuto dell'accordo convenzionale inerente i reciproci diritti ed obblighi stabiliti tra le parti;
  - l'elenco completo dei documenti che compongono il piano ;
  - la descrizione dettagliata dell'applicazione dei criteri in fase attuativa di perequazione, compensazione, incentivazione e densificazione;
  - i certificati dimostranti i diritti edificatori acquisiti attraverso la compensazione urbanistica;
  - la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per attrezzature pubbliche e/o eventuale monetizzazione;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - l'eventuale applicazione della disciplina scomputo oneri;
  - le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale e/o il rimando al successivo atto o regolamento di gestione;
  - le tempistiche di realizzazione sia delle opere private sia delle opere pubbliche
  - le modalità di trasferimento a terzi degli obblighi derivanti dall'accordo convenzionale;
  - le garanzie fidejussorie a copertura dell'effettiva e corretta esecuzione delle opere (opere interne al comparto ed opere di riqualificazione urbana).

## Capo III

### Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale

#### Art. 22 – Definizione degli atti programmazione negoziata con valenza territoriale

1. La programmazione negoziata è promossa al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale attraverso uno strumento in grado di selezionare modelli economicamente efficienti e sostenibili d'intervento in ambito urbano.
2. Sono atti di programmazione negoziata i programmi integrati d'intervento, i programmi di recupero urbano ed i programmi integrati di recupero.

#### Art. 23 – Modalità di presentazione

1. La proposta di attivazione del programma integrato d'intervento deve avvenire secondo le vigenti disposizioni regionali per i piani attuativi.
2. La documentazione minima da presentare a corredo della proposta di atto di programmazione è individuata dalla Giunta comunale con deliberazione, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Giunta regionale con la deliberazione 9 luglio 1999, n. 6/44161.

#### Art. 24 – Gli standard qualitativi

1. La Legge Regionale n.12 dell'11/03/2005 all'art.90 regola la materia delle aree a standards rispetto al particolare strumento del Programma Integrato d'Intervento.

Elemento essenziale del dispositivo normativo è l'intento di valorizzare l'attivazione di servizi concretamente fruibili dalla collettività in rapporto alle effettive esigenze ravvisabili sul territorio, quale obiettivo prevalente e prioritario rispetto alla mera acquisizione, da parte del Comune, di aree libere rispondenti esclusivamente a parametri di tipo quantitativo.

I Programmi Integrati d'Intervento garantiscono, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, valutate in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale in coerenza con quanto previsto dall'art. 9, comma 4 della L.R. n.12/05.

L'impostazione della legge sopra descritta definisce una modalità di reperimento degli standards, rispondente al nuovo quadro normativo generale, prevedendo alternativamente all'istituto ordinario della cessione gratuita al comune (o asservimento ad uso pubblico) di aree libere, la realizzazione ed eventuale gestione diretta di opere d'interesse generale da parte dei soggetti attuatori.

Il Piano dei Servizi individua la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei Programmi Integrati d'Intervento, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima prevista dal dispositivo regionale per la funzione residenziale.

Inoltre il Piano dei Servizi indica i servizi da assicurare in determinati ambiti per i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio.

**PARTE II**  
**Gestione del Territorio**

**TITOLO I**  
**DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA SUL TERRITORIO COMUNALE**

# **Capo I**

## **Norme generali**

### **Art. 25 – Premessa**

1. La definizione delle modalità d'intervento, a titolo esemplificativo riportata nelle seguenti norme, è oggetto di normativa nazionale e regionale. In caso di definizione difforme prevale la norma di legge.

### **Art. 26 – Interventi di manutenzione ordinaria**

1. Ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
2. La realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria può essere effettuata senza l'obbligo di presentare al Comune segnalazione alcuna, salvo che per gli interventi sui manti di copertura, per i quali deve essere inviata apposita segnalazione al Comune. Detta segnalazione, in carta semplice e sottoscritta dal proprietario dell'immobile, deve pervenire all'Ufficio Tecnico Comunale almeno quindici giorni prima dell'inizio dei lavori, per consentire eventuali accertamenti. Essa deve contenere, oltre ad una particolareggiata relazione delle opere che si intendono eseguire, adeguata documentazione fotografica e tutti gli elementi di individuazione dell'immobile.
3. Per interventi consistenti nella tinteggiatura di fabbricati esistenti o di nuova costruzione, in aree non soggette a vincolo paesaggistico, c'è l'obbligo di presentare la segnalazione, allegando la fotografia dell'immobile, il campione del colore scelto e l'esame dell'impatto paesistico dei progetti.
4. Il proprietario dell'immobile è responsabile della qualificazione delle opere e della loro esecuzione nel rispetto dei regolamenti comunali vigenti.
5. Il Responsabile del Servizio ha facoltà di disporre in qualsiasi tempo accertamenti sulla consistenza delle opere in corso di esecuzione od eseguite, di ordinare la sospensione dei lavori e di adottare i provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere stesse non risultino di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le leggi ed i regolamenti vigenti.

### **Art. 27 – Interventi di manutenzione straordinaria**

1. Si intendono per interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
2. Non sono comprese fra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere che comportino una sostanziale modifica della disposizione delle aperture.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati in connessione con altre domande presentate per la stessa unità edilizia, non devono costituire, un insieme sistematico di opere che diano luogo ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria in edifici destinati ad attività industriali ed artigianali comprendono ogni intervento di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessario per salvaguardare e migliorare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e per garantire la salubrità e la sicurezza delle costruzioni che li ospitano, purché detti interventi non comportino aumenti della superficie lorda di pavimento.
5. E' fatta salva la facoltà del Responsabile del Servizio di far svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata per l'intervento e sulla rispondenza delle opere alle leggi ed ai regolamenti vigenti.
6. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa in atto o difformità rispetto alle opere autorizzate, il Responsabile del Servizio emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.
7. In fase di istruttoria del progetto il Responsabile del Servizio ha facoltà di richiedere altri disegni (compresi prospetti e particolari) e fotografie (anche a colori) qualora ciò sia reso necessario per la più completa comprensione dei lavori che si intendono eseguire.
8. Il Responsabile del Servizio ha altresì la facoltà di richiedere il parere della Commissione Edilizia nei casi che ritiene opportuni.

#### **Art. 28 – Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in costruzioni soggette a tutela**

1. Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria che interessino immobili soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi, l'avente titolo deve presentare il nulla-osta delle competenti Autorità.

#### **Art. 29 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo**

1. Si intendono per interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Le modalità di esecuzione delle opere nelle costruzioni da assoggettare ad interventi di restauro e di risanamento conservativo sono individuate e regolamentate nelle Norme Tecniche Integrative – Piano Integrativo dei Nuclei di antica formazione del P.G.T.

#### **Art. 30 – Interventi di ristrutturazione edilizia**

1. Si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **Art. 31 – Interventi di ristrutturazione urbanistica**

1. Si intendono per interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **Art. 32 – Interventi di nuova costruzione**

1. Si intendono per interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e precisamente:
  - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
  - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
  - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.
2. Gli interventi di nuova costruzione nelle aree destinate all'agricoltura e il mutamento 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, che sono assentibili unicamente mediante Permesso di Costruire.

### **Art. 33 – Interventi relativi ad aree di pertinenza**

1. Sono definiti come relativi ad aree di pertinenza gli interventi volti alla sistemazione e pavimentazione dei terreni, alla formazione ed all'arredo di cortili e giardini nonché la posa di elementi di arredo, quali pergolati facilmente amovibili in struttura leggera e coperti esclusivamente da teli asportabili, barbecue senza struttura di copertura, statue, fontane e simili.
2. Gli interventi di pavimentazione dovranno rispettare i parametri (Superficie Verde e Indice di Permeabilità) stabiliti per ciascuna area di appartenenza del P.G.T.
3. Le modalità di intervento sulle aree di pertinenza nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica formazione sono individuate e regolamentate nelle Norme Tecniche Integrative – Piano Integrativo dei Nuclei di antica formazione del P.G.T.
4. L'abbattimento degli alberi inclusi nell'ultimo censimento effettuato nell'anno 1998 delle piante monumentali redatto dall'E.R.S.A.F. può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per problemi fitosanitari, e comunque solo dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento potrà essere effettuato previa acquisizione di una perizia tecnica. In caso di abbattimento è obbligatorio il reimpianto di specie vegetali analoghe a quelle abbattute.

5. Gli interventi riguardanti la realizzazione di "pergolati", così come definiti al comma 1, sono soggetti a titolo abilitativo; detti manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistici edilizi e non danno luogo a nessuna servitù di distanza verso fondi pubblici o privati.
6. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano e le caratteristiche delle costruzioni entro le quali si collocano, avere dimensioni contenute e non devono costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione. Sono comunque fatti salvi eventuali diritti di terzi a norma di legge.

#### **Art. 34 – Interventi di demolizione**

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto od in parte, costruzioni esistenti, indipendentemente dall'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione sono assentibili con le stesse procedure previste per tali interventi e sono comprese nella pratica edilizia relativa all'intervento del quale fanno parte.
3. Il rilascio del titolo abilitativo relativo a opere di demolizione è subordinato:
  - all'allontanamento di persone e cose dal fabbricato da demolire;
  - all'impegno di adottare ogni misura necessaria alla salvaguardia della stabilità e dell'uso della residua parte della costruzione, nel caso di demolizione parziale;
  - all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato prima di dar corso alla demolizione;
  - all'impegno di procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia l'utilizzazione immediata, garantendo il decoro urbano;
  - all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo non interessato dal successivo intervento di riedificazione.
4. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui al precedente quarto e quinto punto, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

#### **Art. 35 – Interventi non ultimati**

1. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
2. Ove l'opera oggetto di titolo abilitativo non risulti ultimata nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della parte non eseguita è da classificare in relazione alle opere ancora da eseguire.

#### **Art. 36 – Interventi per manufatti provvisori**

1. Si definiscono interventi per manufatti provvisori quelli volti ad insediare sulle aree private del territorio comunale dei manufatti necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie, non diversamente affrontabili.
2. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a Permesso di Costruire nel quale è espressamente indicata la scadenza.
3. I manufatti devono essere realizzati senza basamenti, fondazioni e simili, in materiali leggeri, possedere requisiti di agevole asportabilità, non sono soggetti alle verifiche planovolumetriche e devono essere compatibili con lo studio della componente geologica di PRG e reticolo idrico minore.



4. E' fatta salva l'acquisizione delle autorizzazioni superiori necessarie per eventuali vincoli esistenti sull'area interessata dalla posa dei manufatti.
5. Il titolare del permesso ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso ed a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza stabilita; in caso di mancata rimozione e ripristino l'Amministrazione Comunale può provvedere direttamente in danno dell'inadempiente.
6. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio per i quali si rimanda al "Regolamento comunale disciplinante l'arredo urbano – dehors".
7. A garanzia della rimessa in pristino dell'area interessata, il Responsabile del Servizio può chiedere un deposito cauzionale ovvero fideiussione per un importo proporzionale all'intervento realizzato con un minimo di €. 500,00 (euro cinquecento).
8. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili alla realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture, in quanto non sono subordinate ad alcun titolo abilitativo ma solamente ad una comunicazione al Comune corredata da uno schema esemplificativo, come stabilito dall' art. 28.5.10 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Tali coperture devono avere caratteristiche volumetriche e materiche tali da bene inserirsi nell'ambiente circostante e di altezza massima pari a 1,80m.

#### **Art. 37 – Interventi di emergenza**

1. Gli interventi che, seppur soggetti a titolo abilitativo sono urgenti al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo titolo, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, anche per quanto riguarda la reale esistenza del pericolo.
2. E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione al Responsabile del Servizio dell'adozione dei provvedimenti di emergenza, la quale dovrà essere opportunamente vistata dallo stesso Responsabile per presa visione e di presentare a posteriori, entro 15 giorni dall'inizio dei lavori, la pratica edilizia in relazione al tipo di intervento.

#### **Art. 38 – Interventi di variazione della destinazione d'uso**

1. Gli interventi di variazione della destinazione d'uso degli edifici o parti di essi sono quelli volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della funzione o complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione.
2. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
3. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.
4. 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. I mutamenti di destinazione d'uso, finalizzati ad ottenere una destinazione non residenziale, sono soggetti alla verifica della dotazione di aree ed attrezzature per servizi, oltre alla dotazione di posti auto, prescritti dal vigente strumento urbanistico.

5. I mutamenti di destinazione d'uso, finalizzati ad ottenere una destinazione residenziale, sono soggetti alla verifica della dotazione di autorimesse e posti auto prescritti dal vigente strumento urbanistico.

#### **Art. 39 – Varianti agli interventi assentiti**

1. Le varianti che si rendesse necessario apportare agli interventi per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo, sia che le opere non siano state iniziate, sia durante il corso dei lavori, sono soggette a nuovo titolo, salvo quanto disposto al comma seguente.
2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella pratica originaria. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. La realizzazione degli interventi di cui sopra, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

#### **Art. 40 – Onerosità degli interventi.**

1. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso 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.

#### **Art. 41 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione**

1. Il contributo afferente al titolo abilitativo è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, qualora il titolare si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

2. Il contributo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:
  - per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
  - per gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - per gli interventi di restauro, risanamento conservativo;
  - per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari, subordinati alla verifica delle seguenti condizioni:
    - qualora l'alloggio sia distribuito su più piani vi deve essere continuità delle strutture verticali che individuano e circoscrivono l'alloggio dalla quota del terreno esterno al tetto;

- qualora nello stesso edificio siano presenti uno o più locali a destinazione non residenziale (commerciale, artigianale, per ufficio o simili), l'attività in essi svolta deve essere esercitata esclusivamente da membri del nucleo familiare nell'edificio stesso;
- l'eventuale ampliamento sia il primo richiesto, riguardi esclusivamente la realizzazione di vani abitabili e/o altri vani al servizio dell'abitazione e sia computato in termini volumetrici con riferimento al solo volume a destinazione residenziale preesistente.

Non sono considerati edifici unifamiliari agli effetti dalla esenzione dal contributo:

- le unità immobiliari comprese in più ampi edifici (condomini, residenze e simili);
- gli edifici aventi volumetria superiore a mc. 500 (computata in conformità alle prescrizioni delle Norme Tecniche di P.G.T.) nel caso di esclusiva destinazione a residenza ed a mc. 700 nel caso di parziali destinazioni non residenziali;
- gli edifici non occupati con continuità (seconda casa con destinazione turistica e simili);

3. Il contributo di costruzione non è dovuto anche nei seguenti casi:

- per interventi che riguardano la modifica non sostanziale delle facciate; a titolo di esempio si elenca una serie di interventi che rientrano tra le tipologie esonerate dal pagamento del contributo di costruzione:
  - Riduzione/ampliamento di aperture esistenti finalizzate al raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Locale di Igiene;
  - Formazione di nuove aperture finalizzate alla realizzazione di locali con destinazione centrale termica o ubicazione impianti;
  - Formazione di pensilina necessaria alla protezione della porta d'ingresso;
  - Riduzione/ampliamento di balconi esistenti in misura non superiore al 20% della superficie esistente;
- per tende, pergolati, e barbecue, arredi esterni e pavimentazioni esterne;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
- per interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **Capo II**

### **Norme di procedura**

#### **Art. 42 – Modalità per la redazione della domanda di permesso di costruire, denuncia inizio attività' e segnalazione certificata inizio attività'**

1. La domanda di Permesso di Costruire, la Denuncia Inizio Attività e la Segnalazione Certificata Inizio Attività devono essere indirizzate al Responsabile del Servizio, preferibilmente a mezzo degli appositi moduli predisposti dallo sportello unico per l'edilizia e devono essere firmate dal proprietario od avente titolo per richiederla e dal progettista. Di tutti i firmatari devono essere indicate le generalità, il codice fiscale, l'indirizzo ed il numero telefonico.
2. La domanda di Permesso di Costruire, la Denuncia Inizio Attività e la Segnalazione Certificata Inizio Attività devono contenere la descrizione particolareggiata di tutti i lavori che si vogliono eseguire ed essere corredate della documentazione prescritta per ciascun intervento.

#### **Art. 43 – Modalità per la compilazione dei progetti**

1. La domanda di Permesso di Costruire, la Denuncia Inizio Attività e la Segnalazione Certificata Inizio Attività devono essere corredate dei seguenti elaborati di progetto e documenti:
  - planimetria catastale che rappresenti oltre che il fabbricato interessato anche l'area e i fabbricati circostanti;
  - planimetria quotata della proprietà dell'edificante e delle proprietà confinanti con l'indicazione di tutti gli elementi necessari per una corretta valutazione da parte dell'Ufficio ed in particolare l'individuazione degli spazi da destinare a verde e quelli a parcheggio aventi la dimensione del parcheggio di m.2,50 x m.5,50 e la dimensione dell'area di manovra m.2,50 x m.5,50 come da deliberazione di G.M. n.235 del 29/10/2009 secondo gli schemi dell'all.B;
  - indicazione della specie e localizzazione planimetrica delle alberature presenti e in progetto;
  - planivolumetrico con rappresentazione del contesto nel quale è collocato l'intervento in progetto in scala 1:2000;
  - piante quotate di ciascun piano e delle coperture (stato di fatto, progetto e raffronto);
  - prospetti di tutte le fronti, delle recinzioni, cancelli, sistemazioni a terra (stato di fatto, progetto e raffronto);
  - sezioni trasversali (stato di fatto, progetto e raffronto);
  - verifica di tutti i parametri richiesti dal P.G.T. in relazione all'area urbanistica di riferimento;
  - documentazione dovuta ai sensi della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici;
  - progetto degli impianti ai sensi della vigente normativa;
  - documentazione circa la eventuale servitù ed i vincoli che gravano sulla proprietà interessata dall'intervento;
  - documentazione fotografica;
  - presentazione dell'esame dell'impatto paesistico del progetto mediante compilazione della modulistica predisposta dall'Amministrazione comunale;
  - elaborato ricognitivo delle aree di pertinenza;

- autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
  - dichiarazione/autocertificazione in merito alla conformità del progetto alla normativa antisismica.
2. Le richieste di intervento nei Tessuti storici, oltre a quanto già sopra indicato, dovranno comprendere:
- Relazione storica che documenti le origini dell'edificio, delle sue parti e che ne illustri la tipologia, i caratteri originari e gli eventuali interventi subiti nel tempo;
  - Esauriente documentazione fotografica dei fronti, delle coperture (andamento planimetrico ed altimetrico), degli eventuali elementi esterni ed interni di interesse architettonico quali volte, solai pregevoli, portali, forni, pozzi, camini, pavimentazioni, affreschi, particolari decorativi e costruttivi, affreschi, edicole, ferri battuti, ecc., delle aree di pertinenza e del contesto urbano ed ambientale di appartenenza;
  - Rendering;
  - Rappresentazione dei fronti dell'edificio oggetto d'intervento e degli edifici ad esso contigui;
  - Estratto del Piano Integrativo relativo agli elaborati *All. C3.PI.1A e C3.PI.1B - "Modalità di intervento"* ed *All. C3.PI.2A e C3.PI.2B- "Schede di Progetto"*, per i Nuclei ed i manufatti sparsi e *All. C3.PI.3 - "Modalità di intervento"* e *All. C3.PI.4 - "Schede di Progetto"*, per i Nuclei di antica formazione.
3. Le richieste di monetizzazione o di deroga, di cui all'articolo 13.6 e 13.7 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, dovranno comprendere:
- istanza in carta libera a firma del richiedente;
  - relazione a firma di un tecnico abilitato contenente le motivazioni della richiesta;
  - planimetria in scala adeguata

**Art. 44 – Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire e della denuncia inizio attività – adempimenti**

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica del Permesso di Costruire ovvero dalla data di efficacia della denuncia inizio attività.
2. Il termine per l'ultimazione dei lavori non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.
3. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e fine lavori, compilando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio Tecnico.
4. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, ai sensi dell'art.15 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i..
5. Decorsi tali termini il permesso di costruire ovvero la denuncia inizio attività decadono di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

**Art. 45 – Pre-progetto (p.p.)**

1. Negli ambiti con perimetro di pre-progetto, al fine di conoscere la compatibilità degli interventi edilizi ed urbanistici con le previsioni e le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti, la procedura necessaria, l'idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti e/o da realizzare, gli aventi titolo devono richiedere un esame preventivo, presentando un preprogetto.

2. Il pre-progetto deve contenere:
  - la descrizione del tipo e delle caratteristiche dell'intervento;
  - gli schemi planivolumetrici delle costruzioni previste ed il loro inquadramento ambientale;
  - le indicazioni circa le destinazioni d'uso e la tipologia delle unità immobiliari;
  - le soluzioni previste per la sistemazione del terreno e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - gli schemi degli accessi e dell'allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
  - le eventuali proposte di convenzione con l'Amministrazione Comunale.
3. Gli allegati grafici devono essere in scala adeguata all'intervento proposto e devono essere firmati, oltre che dall'avente titolo, o dagli aventi titolo, nel caso di aree appartenenti a più proprietari, da un progettista autorizzato ai sensi di legge e dei regolamenti professionali vigenti.
4. Il Responsabile del Servizio, acquisiti i pareri della Commissione Edilizia e Commissione del Paesaggio e, quando necessario, di altri Uffici ed Enti per quanto di loro competenza, comunica agli interessati l'esito delle verifiche eseguite.
5. Tale comunicazione, pur non costituendo titolo abilitativo, è da considerarsi parte integrante a corredo della successiva pratica edilizia.

#### **Art. 46 – Il permesso di costruire convenzionato**

1. Al fine di regolare gli aspetti planivolumetrici e di dotazione di servizi asserviti ad uso pubblico viene prevista la presentazione di un permesso di costruire convenzionato, nel caso di ristrutturazione generale con edilizia compatibile superiore al 30% oppure nel caso di ambiti assoggettati a pre-progetto (p.p.) nei quali non vi sia accordo tra tutti i proprietari.
2. Il permesso di costruire convenzionato deve contenere :
  - la descrizione del tipo e delle caratteristiche dell'intervento;
  - gli schemi planivolumetrici delle costruzioni previste, il loro allineamento ed l'inquadramento ambientale con particolare attenzione alla promozione del verde con nuovi impianti di alberature e superficie inerbite;
  - le indicazioni circa le destinazioni d'uso e la tipologia delle unità immobiliari;
  - le soluzioni previste per la sistemazione del terreno e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - gli schemi degli accessi e dell'allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità con particolare attenzione alla mobilità ciclo-pedonale prevedendo altresì spazi attrezzati per biciclette;
  - le eventuali proposte di convenzione con l'Amministrazione Comunale.
3. Gli allegati grafici devono essere in scala adeguata all'intervento proposto e devono essere firmati, oltre che dall'avente titolo, o dagli aventi titolo, nel caso di aree appartenenti a più proprietari, da un progettista autorizzato ai sensi di legge e dei regolamenti professionali vigenti.
4. La convenzione deve prevedere la disciplina dell'uso della dotazione di servizi ad uso pubblico (orari, modalità di funzionamento, modalità di tariffazione e le competenze relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie). La suddetta convenzione viene approvata dall'Amministrazione comunale; diventa parte integrante e sostanziale del P.d.C., e dovrà essere registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari.

#### **Art. 47 – Richiesta di parere preventivo**

1. Al fine di conoscere la compatibilità degli interventi edilizi ed urbanistici con le previsioni e le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti, è possibile presentare una richiesta di parere preventivo.

2. La suddetta domanda, da redigere in carta semplice, dovrà contenere specifici quesiti allegando una idonea documentazione.
3. Le richieste di cui sopra, qualora il Responsabile del Servizio lo ritenga necessario, saranno sottoposte all'esame della Commissione Edilizia.

#### **Art. 48 – Immobili soggetti a tutela**

1. Per immobili soggetti a tutela ai fini del presente Regolamento si intendono quelli per i quali il rilascio del titolo abilitativo sia subordinato al preventivo benessere delle Autorità preposte alla tutela delle cose di interesse artistico e storico ed alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva od alla conservazione dei valori salvaguardati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

#### **Art. 49 – Esame dei progetti**

##### 1. RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- Lo sportello unico per l'edilizia, comunica entro dieci giorni al richiedente, il nominativo del responsabile del procedimento
- Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico per l'edilizia, gli eventuali pareri degli uffici comunali, della commissione per il paesaggio e della commissione edilizia, nonché il parere dell'azienda sanitaria locale (nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione) e il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
- Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma precedente. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.
- Il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse dall' quelle di cui al punto 2, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al punto 3, una conferenza di servizi ai sensi della normativa vigente.

- Il provvedimento finale è adottato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al punto 2, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al punto 5. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
- Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
- L'infruttuosa decorrenza del termine di cui al comma 6, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
- Del rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, con l'indicazione del titolare e della località nella quale la costruzione dovrà essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

## 2. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

- 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 denuncia di inizio attività, salvo nel caso di 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, nonché gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura.
- Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
- Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.
- La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.
- Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
- I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori secondo le modalità indicate nel presente regolamento.
- La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
- Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata,



accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione di cui al punto 1 e verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.

- Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.
- Qualora non debba provvedere ai sensi del precedente comma, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
- La realizzazione degli interventi di cui al punto 1, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.
- Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
- Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela competa allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- La monetizzazione o la deroga relativa alla dotazione dei parcheggi ed autorimesse, di cui all'articolo 13.6 e 13.7 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole deve essere ottenuta prima della presentazione della denuncia di inizio attività.

### 3. DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'

- Sono soggetti, in via principale, alla disciplina della segnalazione certificata di inizio attività tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 del d.P.R. n. 380/2001, più precisamente:
  - interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001;
  - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
  - interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001.
- La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza

dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

- L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
- L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al punto 1, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.
- Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

#### 4. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

- Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al punto 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - a. gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

- b. le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - d. i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
  - e. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- L'interessato agli interventi di cui al punto 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo punto 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
  - Limitatamente agli interventi di cui al punto 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
  - Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.
  - La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai punti 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

#### **Art. 50 – Disciplina dell'autorizzazione paesaggistica**

1. La richiesta di autorizzazione paesaggistica deve essere indirizzata al Responsabile del Servizio a mezzo degli appositi moduli predisposti dall'Ufficio Tecnico e deve essere firmata dal proprietario od avente titolo per richiederla e dal progettista, corredata dalla documentazione indicata sul modello stesso, in conformità con quanto stabilito dalla Regione. Di tutti i firmatari devono essere indicate le generalità, il codice fiscale, l'indirizzo ed il numero telefonico.
2. Per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si applicheranno le norme procedurali stabilite dall'art.146 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e dalla L.R. 12/05 e s.m.i., nonché le ulteriori disposizioni regionali in materia.

#### **Art. 51 – Annullamento del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire può essere annullato nei seguenti casi:
  - quando risulti che sia stato rilasciato per errore od in contrasto con il P.G.T. e relativi strumenti attuativi, con le norme di legge e dei regolamenti vigenti alla data del rilascio;

- quando risulti ottenuto in base a documentazione inesatta o non rispondente al vero.

#### **Art. 52 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. L'amministrazione Comunale rilascia agli interessati, entro 30 giorni dalla loro domanda, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della domanda stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati.
2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo della disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può compiere nel rispetto delle norme vigenti in materia.

## **Capo III**

### **Commissione Edilizia**

#### **Art. 53 — Competenze della commissione edilizia**

1. — La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consultazione tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica; esprime parere sulla qualità estetico-architettonica, decorosità e corretto inserimento edilizio ed ambientale dei progetti edilizi;
2. — In particolare la Commissione Edilizia esprime parere:
  - sulle proposte di variante al P.G.T., sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva, sulla interpretazione, attuazione, ed eventuale modifica del presente Regolamento, sull'interpretazione di altre disposizioni vigenti in materia;
  - sulle richieste di Permesso di Costruire riguardante interventi su fabbricati ubicati in aree per le quali non è previsto il parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio;
  - su ogni altra richiesta del Responsabile del Servizio in materia edilizia-urbanistica, paesaggio urbano e naturale, viabilità ecc.;
3. — Il parere della Commissione Edilizia può essere richiesto anche in altri casi, qualora il Responsabile del Servizio lo ritenga opportuno.
4. — La Commissione Edilizia può indicare quali parti del progetto debbano, a suo avviso, essere modificate.
5. — Il parere della Commissione Edilizia non è obbligatorio e vincolante; di detto parere, se reso, deve essere fatta menzione nei provvedimenti adottati.

#### **Art. 54 — Formazione della commissione edilizia**

1. — La Commissione Edilizia è così composta:
  - Il Responsabile del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia — Presidente — membro di diritto
  - Un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri — membro eletto — con diritto di voto
  - Un rappresentante dell'Ordine degli Architetti — membro eletto — con diritto di voto
  - Un rappresentante del Collegio dei Geometri — membro eletto — con diritto di voto
  - Un rappresentante dell'Ordine degli Avvocati — membro eletto — con diritto di voto
  - Un rappresentante dell'Unione Industriali — membro eletto — con diritto di voto
  - Un esperto in materia di barriere architettoniche — membro eletto — con diritto di voto
2. — I membri elettivi sono nominati dalla Giunta Comunale, e vengono scelti tra le terne segnalate rispettivamente dall'Ordine degli Ingegneri, dall'Ordine degli Architetti, dal Collegio dei Geometri, dall'Ordine degli Avvocati e dall'Unione Industriali e, per l'esperto in materia di barriere architettoniche, attraverso la presentazione di curriculum adeguato all'incarico.
3. — L'incarico ai membri elettivi ha la stessa durata dell'Amministrazione Comunale che li ha nominati; i membri elettivi sono rieleggibili continuativamente per una sola volta oltre il primo incarico.
4. — Decadono dall'incarico i membri che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

#### **Art. 55 — Funzionamento della commissione edilizia**

1. — La Commissione Edilizia si riunisce, ogni volta che il presidente lo ritenga opportuno.

- 2.—Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno quattro membri.
- 3.—Le deliberazioni vengono prese a maggioranza di voti e devono essere motivate.
- 4.—L'incaricato provvede all'istruttoria dei progetti presentati e li illustra alla Commissione Edilizia.
- 5.—Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia sono esplicate da un funzionario dello Sportello Unico per l'Edilizia che provvede alla stesura dei verbali delle sedute firmandoli congiuntamente al Presidente e ai membri di diritto.
- 6.—Prima di esprimere il voto la Commissione Edilizia può richiedere tutte le indicazioni e precisazioni che ritenga necessarie ed invitare a conferire a tale scopo gli autori del progetto. Può inoltre effettuare accertamenti sul posto.
- 7.—Quando la Commissione Edilizia debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente od indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve dichiarare tale condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed alla formulazione del voto relativo all'argomento stesso; può essere però invitato a fornire chiarimenti. L'osservanza di questa prescrizione deve essere annotata sul registro dei verbali.

**Nota: il capo III parte II titolo I – art. 53-54-55 sono stati abrogati con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 26/09/2014**

## Capo IV

### Esecuzione e controllo delle opere

#### Art. 56 – Misure di sicurezza per l'esecuzione dei lavori

1. Chiunque esegua opere edilizie, siano esse nuove costruzioni che rifacimenti, riparazioni, tinteggiature, demolizioni di fabbricati esistenti, deve osservare tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori e delle persone in genere e di ridurre al minimo gli inconvenienti che possano derivare ai terzi dalla loro esecuzione.
2. Per quanto riguarda le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc.. si fa riferimento al D.lgs 81/08 coordinato con le modifiche del d.lgs 106/09 di agosto 2009.

#### Art. 57 – Responsabilità e direzione dei lavori

1. Il titolare della pratica edilizia, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori e il responsabile della sicurezza nei casi in cui sia previsto, sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nel provvedimento autorizzativo.
2. Il direttore dei lavori deve essere un tecnico abilitato e qualificato, nei limiti delle specifiche competenze, a dirigere le opere, nonché iscritto al rispettivo Albo professionale. Il suo nominativo deve essere comunicato al Responsabile del Servizio.
3. In caso di rinuncia all'incarico, il direttore dei lavori deve darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio a mezzo di lettera raccomandata. In tal caso il Responsabile del Servizio ordina l'immediata sospensione dei lavori, che non possono essere ripresi fino a che non sia stata comunicata per iscritto la nomina di un nuovo idoneo direttore dei lavori e la sua accettazione dell'incarico.
4. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori, dell'esecutore delle opere, del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Responsabile del Servizio dal titolare del Permesso di Costruire ovvero della Denuncia Inizio Attività.

#### Art. 58 – Sgombero e trasporto dei materiali

1. Il caricamento e scaricamento dai mezzi di trasporto dei materiali da porre in opera o di quelli risultanti dalle demolizioni deve essere fatto con la massima sollecitudine ed usando ogni necessaria cautela al fine di evitare disturbi e molestie agli abitanti dei fabbricati vicini ed intralci alla circolazione. Il Sindaco può ordinare che detti lavori vengano eseguiti in ore determinate.
2. Lo scarico dei materiali risultanti dalle demolizioni o dagli scavi deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti e nei luoghi autorizzati.

#### Art. 59 – Occupazione e ripristino del suolo pubblico

1. Su richiesta dell'interessato, può essere concessa l'occupazione temporanea di suolo pubblico, nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento comunale per la concessione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del C.O.S.A.P.

#### **Art. 60 – Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici, artistici**

1. Ferme restando le prescrizioni di cui al D.Lgs 42/2004 circa l'obbligo di denuncia alla competente Autorità da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il titolare della pratica edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio i ritrovamenti di tal genere che si verificassero nel corso dei lavori.
2. In ogni caso devono essere sospesi i lavori per la parte di fabbrica interessata dai ritrovamenti, in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
3. Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di assumere tutti i provvedimenti che ritenga opportuni in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni da parte delle competenti Autorità.

#### **Art. 61 – Inizio dei lavori**

1. L'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al Responsabile del Servizio a mezzo degli appositi moduli predisposti dall'Ufficio Tecnico, indicando anche i nominativi del direttore e dell'esecutore dei lavori e allegando tutta la documentazione richiesta dalle disposizioni vigenti in materia;
2. Eventuali successivi cambiamenti del direttore e dell'esecutore dei lavori devono essere tempestivamente segnalati.

#### **Art. 62 – Interruzione dei lavori**

1. Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione per cause diverse dalle avversità climatiche o dalla forza maggiore, deve darne immediatamente comunicazione scritta al Responsabile del Servizio e deve eseguire le opere necessarie a garantire la sicurezza e l'igiene delle parti costruite, l'incolumità delle persone e il decoro pubblico.
2. Nel caso di inadempienza il Responsabile del Servizio provvede d'ufficio ai sensi delle leggi e dei regolamenti in vigore ed a spese del proprietario.

#### **Art. 63 – Vigilanza sui lavori**

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il proprietario o l'esecutore dei lavori devono esibire, a richiesta, gli originali o la copia certificata conforme del progetto approvato e del titolo abilitativo, fornire tutti i chiarimenti del caso e mettere a disposizione attrezzi e manodopera per eventuali rilievi e misure.
3. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.



#### **Art. 64 – Sospensione dei lavori**

1. Il Responsabile del Servizio, qualora sia accertata l'esecuzione di opere in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità dalle medesime ovvero con variazioni essenziali, oppure constatata l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità esecutive di cui al titolo abilitativo, ordina la immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi ai sensi della D.P.R. 380/01 e s.m.i.

#### **Art. 65 – Certificato di agibilità per gli edifici**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
  - nuove costruzioni;
  - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - interventi in edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
  - riutilizzo di fabbricati esistenti lasciati in disuso e/o per i quali risultasse emessa dichiarazione di anti igienicità;
  - inabitabilità.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.
4. La mancata presentazione e/o la presentazione oltre i 15gg. dall'ultimazione lavori della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 ad euro 464, così proporzionata:

oltre i 15 gg. e fino a 90 gg. di ritardo:	€. 77,00
oltre i 90 gg. e fino a 1 anno di ritardo:	€. 270,00
oltre 1 anno di ritardo:	€. 464,00

Eventuali aggiornamenti/modifiche delle sanzioni verranno ratificate con determina dirigenziale.

5. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al comma 3, è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata dalla seguente documentazione:
  - accatastamento (completa di planimetrie dei subalterni) o dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto
  - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente, dal Direttore Lavori e dall'impresa esecutrice di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti
  - dichiarazioni delle ditte installatrici che attestano la conformità degli impianti installati negli edifici (residenziale e non) o certificato di collaudo degli stessi ove previsto o certificazione di conformità degli impianti ove prevista
  - dichiarazioni di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

6. Lo sportello unico comunica al richiedente entro 10 dieci giorni dalla ricezione della domanda di agibilità il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi di Legge .
7. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente od il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'immobile anche da parte dell'A.S.L se l'opera non è a destinazione abitativa ed in questo caso il termine dei trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione dell'esito del sopralluogo dell'ASL, rilascia il certificato di agibilità verificata la completezza della pratica con la seguente documentazione:
  - certificato di collaudo statico statico delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica se prescritto;
  - la documentazione di cui al punto 5;
  - certificato di prevenzione incendi se attività soggetta;
8. Trascorso inutilmente il termine di cui al punto 6 l'agibilità si intende attestata nel caso in cui sia stato rilasciato parere dell'A.S.L. per gli interventi per i quali non possa essere sostituito da autocertificazione (edilizia non abitativa o interventi che sono stati soggetti a verifica di conformità comportanti valutazioni tecnico-discrezionali). In caso di autocertificazione il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni. Il termine di cui al punto 7 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
9. La procedura per l'acquisizione del certificato di agibilità degli edifici o parti di essi destinati ad accogliere attività economiche può essere sostituita da dichiarazione resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o atto di notorietà. Le agibilità parziali riferite unicamente ad unità immobiliari destinate ad attività economiche possono essere autocertificabili se il fabbricato del quale fanno parte è già in possesso di una pregressa agibilità. Qualora fosse stata inoltrata in comune istanza di agibilità per un nuovo fabbricato o per un intervento di ristrutturazione di edificio a destinazione plurima e tale agibilità non fosse ancora stata attestata, anche l'autocertificazione di agibilità parziale per le parti del fabbricato destinate ad attività economiche potrebbe essere accettata solo nel caso in cui per l'intero immobile fossero già stati depositati (se prescritti/dovuti) il certificato di prevenzione incendi e/o il collaudo dei cementi armati.
10. L'autorizzazione e/o l'autocertificazione di agibilità non sostituisce la procedura prevista dalle norme in vigore per inizio , modifica, sospensione, ripresa o cessazione, di attività economiche in edifici o parti di essi non destinati a residenza.

#### **Art. 66 – Certificato di agibilità parziale per edifici residenziali**

1. Qualora fosse stata inoltrata in comune istanza di agibilità per un nuovo fabbricato o per un intervento di ristrutturazione di edificio a destinazione plurima e tale agibilità non fosse ancora stata attestata, la richiesta di un eventuale rilascio parziale della certificazione di agibilità per porzioni di fabbricato potrebbe essere accettata, nella misura in cui al successivo comma, solo nel caso in cui per l'intero immobile fossero già stati depositati (se prescritti/dovuti) il certificato di prevenzione incendi e/o il collaudo dei cementi armati.

2. Il certificato di agibilità a carattere parziale per le unità immobiliare con destinazione residenziale possono essere rilasciate nella seguente misura massima:

edifici a destinazione mista fino a 6 uu.ii.		N° 2
edifici a destinazione mista tra 7 e 12 uu.ii.		N° 3
edifici a destinazione mista oltre le 12 uu.ii.		N° 4

#### **Art. 67 – Abitazioni antigieniche**

1. Un alloggio/fabbricato è da ritenersi antigienico, con riferimento all'art. 3.5.73 del RLI, quando vi si riscontrino una o più delle seguenti caratteristiche:
  - sia privo di servizi igienici propri ed incorporati nell'alloggio;
  - presenti tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione;
  - presenti inadeguato impianto di riscaldamento;
  - requisiti di superficie aeroilluminante apribile di cui all'art. 3.5.3 lett. A e B e nella prima stanza da bagno, inferiori ad 1/11 e fino ad 1/14 della superficie di pavimento.
  - Superficie negli spazi di abitazione minore del 90% e fino all'80% di quella di cui agli indici previsti dagli art. 3.5.5 e 3.5.6 del RLI.
2. La dichiarazione di alloggio/fabbricato antigienico è certificata dal Responsabile del Servizio S.U.E. o S.U.A.P. del Comune previo accertamento tecnico o tramite certificazione trasmessa dal Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL di competenza. Il Responsabile del Servizio ingiunge al proprietario di provvedere alle opportune opere di regolarizzazione e riqualificazione, assegnando un termine, di norma non superiore a sei mesi, per l'ultimazione dei lavori.
3. Un alloggio/fabbricato dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che il Responsabile del Servizio S.U.E. o S.U.A.P. o il competente Servizio dell'ASL abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e/o la rimozione delle cause di antigienicità.

#### **Art. 68 – Abitazioni inabitabili o inagibili**

1. Un alloggio/fabbricato è da ritenersi inabitabile o inagibile, con riferimento all'art. 3.5.75 del RLI, quando vi si riscontrino una o più delle seguenti caratteristiche:
  - le condizioni di degrado siano tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - le condizioni di degrado siano tali da provocare pericoli di rovina su suolo pubblico o privato aperto al pubblico;
  - l'alloggio sia improprio (ad esempio: soffitta, seminterrato, rustico, box);
  - mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
  - requisiti di superficie aeroilluminante apribile negli spazi di abitazione inferiori ad 1/14 della superficie del pavimento;
  - presenti requisiti di superficie minima netta complessiva e di altezza dei locali inferiori del 80% rispetto a quelli previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene;
  - manchi la disponibilità di servizi igienici;
  - manchi la disponibilità di acqua potabile;

- manchi la disponibilità di servizio cucina o zona cottura.
2. La dichiarazione di alloggio/fabbricato inabitabile o inagibile è certificata dal Responsabile del Servizio S.U.E o S.U.A.P. del Comune previo accertamento tecnico o tramite segnalazione trasmessa dal Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL di competenza o dalla Polizia Municipale. La dichiarazione di inabitabilità o inagibilità può essere resa anche per una parte dell'alloggio/fabbricato oggetto dell'accertamento che presenti una o più caratteristiche di cui al precedente punto 1.
  3. Un alloggio/fabbricato dichiarato inabitabile o inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco o del Funzionario competente e non può essere rioccupato se non dopo che siano stati eseguiti gli opportuni interventi di risanamento e sia stata rilasciata la nuova licenza di agibilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

#### **Art. 69 – Demolizione di alloggio/fabbricato antigienico o inagibile**

1. Qualora sia documentatamente dimostrata l'impossibilità di esecuzione delle opere necessarie ad eliminare i motivi di antigienicità ed inabitabilità o inagibilità, compatibilmente con l'incidenza dei costi dell'intervento, il proprietario può richiedere l'autorizzazione alla demolizione, sempre che trattasi di edifici non soggetti a tutela prevista dalle vigenti disposizioni di legge.

#### **Art. 70 – Responsabilità e sanzioni**

1. Qualora il proprietario dell'alloggio dichiarato inabitabile o inagibile non ottemperi a quanto ordinatogli o non provveda alla demolizione, il Sindaco o il Funzionario competente ha la facoltà di procedere alla espropriazione dello stabile per motivi di pubblica utilità o di far eseguire i lavori d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 267/2000 e senza pregiudizio dell'azione penale prevista dalle vigenti disposizioni di legge.

#### **Art. 71 – Sanzioni**

1. Nel caso di inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti, dal P.G.T. e relativi strumenti attuativi, dal presente Regolamento e dal titolo abilitativo, si applicano le sanzioni amministrative, penali e ambientali, di cui alla vigente normativa in materia.

## **Capo V**

### **Norme morfologiche**

#### **Art. 72 – Altezza delle costruzioni e criteri di misurazione**

1. L'altezza delle costruzioni è stabilita per ciascuna area urbanistica ed è disciplinata dall' art. 9.14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano e dall'art.10.1 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T.

#### **Art. 73 – Distanza tra i fabbricati**

1. La distanza tra i fabbricati è stabilita per ciascuna area urbanistica ed è disciplinata dall' art. 9.21 delle Norme Tecniche del Documento di Piano e dall'art.10.2 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T.

#### **Art. 74 – Distanza dai confini**

1. La distanza dai confini è stabilita per ciascuna area urbanistica ed è disciplinata dall' art. 9.22 delle Norme Tecniche del Documento di Piano e dall'art.10.3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T.

#### **Art. 75 – Distanza dal filo stradale**

1. La distanza dal filo stradale è stabilita per ciascuna area urbanistica ed è disciplinata dall' art. 9.23 delle Norme Tecniche del Documento di Piano e dagli artt. 10.4, 11, 54.4.1 e 54.5 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T.

#### **Art. 76 – Distanza dai canali e corsi d'acqua - Fasce di rispetto**

1. Le attività consentite, quelle vietate e quelle soggette ad autorizzazione all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico principale sono dettate dalle normativa statale e regionale (R.D. 25.7.1904 n° 523 e R.D. 8.5.1904, n° 368, P.A.I.) e quelle del reticolo idrico minore sono normate dalla "Regolamento di Polizia Idraulica – Norme Tecniche di attuazione" del citato studio.
2. Le fasce di rispetto sono riportate nell'apposito allegato del Piano delle Regole.
3. Le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda.

#### **Art. 77 – Sbancamenti, rilevati e muri di sostegno**

1. In tutto il territorio comunale è vietato procedere a modificazioni dell'andamento del terreno con sbancamenti o con rilevati che diano luogo alla costruzione di muri di sostegno o di contenimento di altezza superiore a m. 2,50. In particolare gli sbancamenti devono essere limitati in modo da non dar luogo a scarpate naturali verticali o inclinate la cui altezza superi i m. 6,00. Nel caso che in luogo di un solo muro di sostegno o di contenimento si rendessero necessari più muri a quote sovrapposte, essi devono essere contenuti entro il profilo altimetrico naturale del terreno.

## **Art. 78 – Accesso dei veicoli agli spazi privati**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito nel rispetto del Codice della Strada vigente e del Regolamento di Polizia Municipale.

## **Art. 79 – Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici.

Al fine di garantire una migliore qualità della vita e piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono dedicare particolare attenzione in riferimento alle disposizioni di legge nazionali e regionali e del presente regolamento. In particolare negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, restauro/risanamento conservativo oltre che nel caso di modifica di destinazione d'uso, con o senza opere, di immobili finalizzata ad un pubblico utilizzo e/o esercizio privato aperto al pubblico, devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Devono essere garantiti i requisiti di accessibilità, adattabilità, visitabilità, con le modalità e le caratteristiche previste dalle normative vigenti, al fine di garantire l'osservanza delle stesse.

Le disposizioni di cui al primo comma devono attuarsi anche nel caso di interventi edilizi riguardanti le parti comuni come vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc.

Nei nuovi edifici serviti da vani scala condominiali con più di dieci autorimesse o posti auto, deve essere previsto un ulteriore spazio a parcheggio ad uso condominiale delle dimensioni di mt. 3.20 per mt. 5 per gli eventuali disabili. Tale parcheggio deve essere ubicato in prossimità degli accessi e dei collegamenti verticali.

2. Edifici pubblici.

Gli edifici pubblici devono essere sempre accessibili in ogni loro parte, anche quando l'edificio o lo spazio aperto al pubblico abbiano carattere temporaneo.

3. Edifici residenziali privati

Le normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche devono essere applicate nel caso di:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- ristrutturazione;
- restauro/risanamento conservativo.

In tali casi deve essere soddisfatto il requisito della visitabilità ( d.m. 14.06/1989, n. 236, art.3.2.).

Il requisito della visitabilità impone quanto indicato nel seguito.

Deve essere garantita l'accessibilità per quanto riguarda:

- gli spazi esterni: "il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali";
- le parti comuni: "Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo. L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati".

4. Edifici e spazi privati aperti al pubblico.

Le normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche devono essere applicate nel caso di:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- ristrutturazione;
- restauro/risanamento conservativo.
- Cambio di destinazione d'uso con o senza opere.

In tali casi deve essere soddisfatto il requisito della visitabilità.

Il requisito della visitabilità impone quanto riportato nel seguito.

Deve essere garantita l'accessibilità per quanto riguarda:

- gli spazi esterni: "il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali";
- Devono essere accessibili gli ambienti destinati ad attività sociali, come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive.
- Nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e in quelle di ristorazione, deve essere accessibile almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico; deve essere garantita inoltre l'accessibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali la biglietteria e il guardaroba, collegati mediante percorso continuo accessibile.
- Nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive devono essere accessibili tutte le parti e servizi comuni, e 2 stanze ogni 40, e le zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo.
- Nelle unità immobiliari sedi di culto deve essere accessibile almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose.
- Nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, devono essere accessibili gli spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta; inoltre deve essere garantita l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico se la superficie netta dell'unità immobiliare è pari o superiore a 250 mq.
- Devono essere accessibili gli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio. Negli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio ( l. 12.03.1999, n. 68) sono rilevanti ai fini dell' applicazione delle norme in materia dell'eliminazione delle barriere architettoniche i solo settori produttivi in cui viene svolta un'attività compatibile con il collocamento obbligatorio.

È comunque auspicabile che venga garantita, anche per gli interventi di manutenzione straordinaria, il rispetto della normativa sulle barriere architettoniche.

#### 5. Marciapiedi e spazi di uso pubblico:

- Il Comune provvede a sistemare i marciapiedi e spazi pubblici con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. In particolare, in occasione di opere di manutenzione o rifacimento, provvede ad eliminare le barriere architettoniche ai sensi della legislazione vigente.
- Nel caso di occupazione di suolo pubblico per creazione di rampe od accorgimenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'occupazione di suolo pubblico è esente dal pagamento del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
- I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi conseguenti a lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà, le griglie e i tombini devono essere conformi a quelle approvate dal Comune a maglia fitta e poste con il lato lungo della maglia trasversalmente al senso di marcia.

6. Redazione del progetto accessibile: la dichiarazione di conformità, la relazione tecnica, le tavole grafiche.
- Il progettista, ai sensi della legge 09.01.1989, n. 13, art. 1.4, e del d.p.r. 24.07.1996, n. 503, art. 21, deve presentare all'atto della domanda di permesso di costruire o della DIA una dichiarazione di conformità alle leggi vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche (che deve soddisfare sia la normativa nazionale che quella regionale). La dichiarazione deve essere accompagnata da una relazione tecnica e dagli elaborati grafici. La relazione tecnica deve illustrare gli accorgimenti atti all'abbattimento delle barriere architettoniche secondo la vigente normativa per l'accessibilità, l'adattabilità, la visitabilità. In tale relazione, ove ricorra il caso, si farà richiesta di deroga con relativa documentazione atta a dimostrarne la legittimità (eventuale certificato medico attestante il tipo di disabilità in relazione al livello funzionale del soggetto disabile e del contesto edilizio presente e prospettato, documentazione tecnica atta a dimostrare l'impossibilità tecnica legata a elementi strutturali e/o a impianti ecc.). Gli elaborati grafici, in opportuna scala (si consiglia almeno 1:100), devono evidenziare i percorsi accessibili che partendo dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari evidenziando tutte le differenze di quota presenti e le modalità per superarle. Le planimetrie, inoltre, dovranno riportare almeno la disposizione dei sanitari dei servizi igienici ed eventualmente l'ipotesi di arredo.



## **Capo VI**

### **Norme di carattere igienico**

#### **Art. 80 – Requisiti igienici dei fabbricati**

1. Tutti gli interventi, che richiedono la verifica dei requisiti igienico-sanitari dei fabbricati, sono soggetti al rispetto della vigente normativa di cui al Regolamento Locale di Igiene e all'ottenimento del parere di competenza dell'Azienda Sanitaria Locale.
2. La domanda di permesso di costruire, la denuncia inizio attività o la segnalazione certificata di inizio attività, possono essere corredate da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

## **Capo VII**

### **Norme di buona costruzione**

#### **Art. 81 – Norme di buona costruzione**

1. Tutti i progetti inerenti gli interventi edilizi ed infrastrutturali sono soggetti alle disposizioni contenute all'interno delle Norme Tecniche di Fattibilità Geologica e alle disposizioni in materia di Tutela e Salvaguardia delle risorse idriche al fine di verificarne la compatibilità con le caratteristiche dei terreni.
2. Qualsiasi intervento riguardante aree precedentemente destinate ad insediamenti industriali, artigianali o altro che possono aver causato l'inquinamento del terreno, è soggetto alle disposizioni di cui al D.Lgs 152/06 e smi.
3. Qualsiasi opera edilizia dovrà osservare le disposizioni previste nella parte seconda del DPR 380/01 e smi, nonché i relativi regolamenti attuativi.

#### **Art. 82 – Deflusso delle acque bianche e nere e delle acque di processo industriale**

1. Tutte le acque provenienti da edifici e infrastrutture, da convogliare nella fognatura comunale, sono soggette al rispetto del "Regolamento Servizio Idrico Integrato", nonché del D.Lgs 152/06 e smi.
2. Lo scarico delle acque nel sottosuolo deve essere preventivamente autorizzato dalla Provincia, ai sensi del Regolamento Regionale n.3/06 del 24/3/06 e del DGRL n.8/2318 del 5/4/06, in conformità con quanto disposto dal D.Lgs e smi.

## Capo VIII

### Norme in ordine alla efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale

#### Art. 83 – Efficienza energetica e sostenibilità ambientale

1. Nella progettazione di nuovi edifici e negli interventi su edifici esistenti, in ordine all'efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale, si rimanda ai contenuti del Titolo II del presente Regolamento Edilizio.

#### Art. 84 – Richiesta del permesso di costruire – Classificazione energetica di progetto

1. In base al Decreto Legislativo 192/05, come modificato dal Decreto Legislativo 311/06, ed alla Delibera Regionale 5018/07, a partire dal 1° Settembre 2007, per ottenere il benestare ad effettuare gli interventi di cui all'art. 3 del citato Dgls 192/05, in sede di presentazione al Comune della richiesta volta ad ottenere il titolo abilitativo, è obbligatorio allegare al progetto, in aggiunta alla normale documentazione prevista dalle norme generali e procedurali del Titolo I° del Regolamento, quanto segue:
  - Relazione tecnica di progetto, di cui alla legge 10/91, effettuando i calcoli necessari per le verifiche di cui al p. 4 della Delibera Regionale, per mezzo della procedura di calcolo definita all'Allegato "E" e con lo schema per la compilazione riportato all'Allegato "B" di suddetta Delibera. La relazione va presentata in forma cartacea e digitale.
  - Tabella che individua la Classe energetica di progetto e le tipologie impiantistiche previste, come indicato all'Art. 4.
  - Copia della Lettera di nomina del Responsabile Certificazione Energetica, accreditato dall'Organismo di accreditamento Regionale.
2. Il Comune, verificata la completezza della documentazione, concede il benestare edificatorio accettando inizialmente la Classe Energetica e le tipologie impiantistiche di progetto, riservandosi di eseguire le opportune verifiche in corso d'opera, prima della fine dei lavori.

#### Art. 85 – Controllo in corso d'opera – Programma dei lavori

1. Il Comune si riserva di estendere l'attività di controllo in cantiere anche al rispetto del progetto di contenimento dei consumi energetici, avvalendosi della struttura Comunale.
2. Tale tipo di controllo non deve però intendersi sostitutivo di quello che per Legge compete al Direttore dei lavori e/o al professionista incaricato della Certificazione Energetica.
3. Per consentire tali controlli, dovranno essere formalmente comunicate con un anticipo di 10 giorni, le date di inizio e termine dei lavori relativi ai componenti significativi per il risparmio energetico che non sarebbero più ispezionabili al termine dei lavori, quali ad esempio: isolamenti di pareti, coperture, tubazioni, cappotti, guaine e/o sistemi di evacuazione di gas radon ecc. Il mancato rispetto della presente prescrizione, non consentendo la verifica di quanto realmente installato in opera, provoca l'annullamento di qualsiasi eventuale agevolazione, premialità o bonus volumetrici. E' fatto obbligo comunque da parte del direttore dei lavori, la conservazione di una documentazione fotografica che dimostri l'effettiva esecuzione di quanto dichiarato in progetto.
4. Qualora dai controlli emergessero difformità da quanto indicato in progetto, il Comune segnalerà tali difformità al costruttore o proprietario, al direttore dei lavori ed al professionista preposto alla Certificazione Energetica,

chiedendo interventi correttivi oppure presentando varianti di progetto con la dimostrazione dell'ottenimento dei requisiti energetici di legge.

5. Nel caso di varianti al titolo abilitativo che alterino le prestazioni energetiche dell'edificio, il costruttore o il proprietario consegnano in Comune, oltre alla documentazione in variante, anche la relazione tecnica di cui alla Legge n. 10/91, aggiornata secondo le varianti introdotte.

#### **Art. 86 – Agibilità - Certificazione energetica degli edifici**

1. Contestualmente alla richiesta di agibilità deve essere presentato allo Sportello Unico, ai fini del presente regolamento, l'attestato di Certificazione energetica redatto dal Soggetto certificatore, corredato da un'autocertificazione in cui lo stesso certificatore, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, dichiara di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui alla vigente normativa in materia.
2. L'Amministrazione Comunale, una volta verificata la completezza e la congruità della documentazione, procederà a consegnare al titolare dell'intervento l'Attestato di Certificazione Energetica opportunamente vidimato e la Targa Energetica che avranno una validità di 10 anni. La validità potrà essere estesa per un periodo di altri cinque anni se il proprietario, o il terzo responsabile di cui alla legge 10/91 produrranno una dichiarazione attestante che nell'edificio i componenti edilizi ed impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza e che non sono state eseguite modifiche all'involucro dell'edificio o agli impianti dello stesso.
3. Ai fini di rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio o dell'unità immobiliare, consentendo agli utenti di individuare in maniera trasparente ed immediata il livello dei costi di gestione dell'edificio stesso, la Targa Energetica, indicante la categoria di appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta, dovrà essere obbligatoriamente esposta esternamente ed in maniera visibile.
4. Il Comune provvede ad inviare in forma digitale all'Organismo di accreditamento Regionale o agli Enti o Società con essa convenzionati, una copia dell'attestato di certificazione energetica.
5. Al fine di garantire la Certificazione Energetica anche negli edifici esistenti non interessati da interventi edilizi, i competenti uffici accettano la documentazione anche disgiunta da una formale pratica di Permesso di Costruire/Denuncia Inizio Attività. In tale caso il richiedente dovrà consegnare al Comune la Certificazione Energetica e la richiesta di Targa Energetica, consegnando la relazione di un tecnico certificatore accreditato.
6. Per gli edifici pubblici o adibiti ad uso pubblico, la Legge 192 del 19.08.2005 all'Art. 6 – comma 7 obbliga alla Certificazione Energetica e all'affissione della Targa Energetica.

#### **Art. 87 – Premialità'/Bonus volumetrici**

1. Negli ambiti di trasformazione previsti al di fuori dei nuclei di antica formazione sono possibili incrementi della edificabilità base assegnata (premialità), valutati percentualmente rispetto alla edificabilità minima stabilita per ciascun ambito, per l'incentivazione di interventi coerenti alle finalità dell'efficienza e del risparmio energetico nonché di architettura bioclimatica.
2. I possibili incrementi premiali della edificabilità base sono assegnati nella tabella "Allegato A" - Tabella di dettaglio per stabilire il raggiungimento e l'assegnazione del singolo obiettivo di incentivazione -.

### **Art. 88 – Volumi tecnici impiantistici**

1. Ai fini del presente titolo, i volumi tecnici impiantistici, finalizzati al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale non sono da computare ai fini volumetrici.
2. Le serre bio-climatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell' energia solare passiva, non sono da computare ai fini volumetrici, fatto salvo quanto previsto dalle N.T.I. di P.G.T. per le zone di interesse storico- monumentale (zone A).

### **Art. 89 – Comfort acustico**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad Assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore, devono essere verificati per quanto concerne:
  - rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - rumori da calpestio;
  - rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - rumorosità provocata da attività contigue.
3. Per gli edifici ad uso residenziale e non, dovranno essere osservate le disposizioni vigenti in materia per l'acustica in edilizia e quanto contenuto nel Piano di zonizzazione acustica del territorio Comunale vigente.

## **Capo IX**

### **Disciplina estetica delle costruzioni**

#### **Art. 90 – Aspetto dei fabbricati**

1. Tutti i fabbricati di nuova costruzione o modificati devono avere un aspetto appropriato alla località ed all'ambiente in cui sorgono e rispettare le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole per l'area urbanistica in cui ricadono, nelle Norme Tecniche Integrative del PGT per i Nuclei di Antica Formazione e nel vigente Piano del Colore.
2. Nei casi stabiliti dal PGT e qualora l'incidenza paesistica del progetto, ottenuta mediante la compilazione dell'esame dell'impatto paesistico predisposto dall'amministrazione comunale, risulti oltre la soglia di rilevanza, gli interventi sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio.
3. Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio, qualsiasi intervento, qualora lo ritenesse necessario, anche se l'esame dell'impatto paesistico risulta sotto la soglia di rilevanza.

#### **Art. 91 – Collocazione di insegne e altri mezzi pubblicitari**

1. Il presente articolo disciplina la materia concernente il rilascio di autorizzazioni per l'installazione dei mezzi pubblicitari e dei relativi impianti, lungo le strade o in vista di esse o da spazi pubblici, poste all'interno dei centri abitati e per i quali è competente il Comune.
2. Ai fini del presente regolamento viene definito mezzo pubblicitario qualunque struttura di supporto rigida o no, idonea ad esporre messaggi pubblicitari in genere, propagandistici, reclamistici, informativi, ecc. con esplicita esclusione di tutta la segnaletica stradale così come definita all'art. 39 del Codice della Strada e all'art. 134 del relativo Regolamento di esecuzione.
3. Il riferimento normativo alle varie tipologie di impianto pubblicitario è quello del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione.
4. Per i mezzi pubblicitari collocati all'interno del territorio comunale ma su strade, o tratti di esse esterni al centro abitato, si applicano le disposizioni di cui al Regolamento per la disciplina della pubblicità sulle strade provinciali, che si intendono pertanto implicitamente assentite per quanto non in contrasto con le norme del presente Regolamento.
5. Le insegne e gli altri mezzi pubblicitari di cui al presente articolo sono autorizzati dal Responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) previo parere del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) che a tal fine, potrà avvalersi della Commissione Paesaggio, della Polizia Locale e previo rilascio della Autorizzazione Paesaggistica per gli ambiti vincolati di cui al D.Lgs. 42/2004.
6. Chiunque intenda installare o posare sul territorio comunale impianti pubblicitari, ovvero richieda la variazione di quelli già installati, deve farne apposita domanda in bollo indirizzata allo Sportello Unico Attività Produttive secondo la modulistica predisposta. La domanda deve contenere:
  - l'indicazione delle generalità, della residenza o domicilio legale e del codice fiscale del richiedente;
  - l'ubicazione esatta del luogo ove si intende installare l'impianto;
  - la descrizione dell'impianto corredata della necessaria documentazione tecnica con indicazione dei materiali utilizzati, del disegno illustrativo nonché di idonea documentazione fotografica dalla quale si evinca il contesto in cui verrà inserito il mezzo pubblicitario;

- il nulla osta dell'ente proprietario della strada, qualora sia diverso dal Comune o qualora la richiesta di autorizzazione sia relativa a un impianto posto esternamente al centro abitato;
  - il nulla osta del proprietario (ovvero dell'avente diritto) del fondo o dell'immobile interessato all'installazione dell'impianto pubblicitario;
  - la dichiarazione di conoscere e sottostare a tutte le condizioni contenute nel presente regolamento;
  - autocertificazione attestante che il manufatto è stato collocato e realizzato e sarà posto in opera tenendo conto della natura del terreno e della spinta del vento, in modo da garantirne la stabilità;
  - per mezzi luminosi o illuminati - autocertificazione di conformità al piano dell'illuminazione comunale;
  - attestazione del pagamento dei diritti di segreteria.
7. Nel caso in cui la domanda non sia corredata della documentazione richiesta al comma precedente, ovvero nel caso in cui l'ufficio ritenga dover acquisire ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento entro venti giorni dalla presentazione della domanda provvede a richiederne l'integrazione. Qualora l'ulteriore documentazione non venga prodotta entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta, la domanda verrà archiviata d'ufficio, senza ulteriori comunicazioni al richiedente. Ogni domanda potrà prevedere un solo impianto pubblicitario, ad esclusione delle insegne di esercizio per le quali può essere presentata un'unica domanda per sede di attività.
8. A seguito dell'esame della domanda presentata e previa verifica dei presupposti necessari, il responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive rilascia entro il termine di 45 giorni l'autorizzazione all'installazione degli impianti pubblicitari richiesti.
9. Il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di:
- verificare periodicamente il buono stato dell'impianto pubblicitario;
  - effettuare tutti gli interventi necessari per il mantenimento delle condizioni di sicurezza;
  - adempiere nei termini prescritti a tutte le disposizioni impartite dal Comune, sia al momento del rilascio della autorizzazione sia successivamente, a seguito di intervenute e motivate esigenze;
  - provvedere alla rimozione di quanto installato ed al ripristino del sito in caso di scadenza, decadenza o revoca dell'autorizzazione, ovvero a seguito di motivata richiesta da parte del Comune;
  - applicare la targhetta di identificazione prescritta dall'art. 55 del Regolamento d'esecuzione del Codice della Strada, compilata in ogni sua parte.
10. L'autorizzazione è valida dalla data del suo rilascio e per un periodo di tre anni, rinnovabili previo presentazione di apposita istanza, conforme al modello predisposto dal competente ufficio comunale, almeno sessanta giorni prima della scadenza, con allegata la seguente documentazione:
- copia o estremo dell'autorizzazione da rinnovare;
  - documentazione fotografica dell'impianto;
  - dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/00, con la quale si attesti che non sono intervenute modifiche dei luoghi o installazioni di segnaletiche stradali che incidono sulla conformità dell'impianto rispetto al codice della strada, al suo regolamento attuativo e al regolamento comunale;
  - attestazione versamento diritti di segreteria.
11. L'autorizzazione decade, senza possibilità di richiesta di corrispettivo per danni:
- alla scadenza della sua validità triennale;
  - quando non vengano osservate le prescrizioni alle quali è subordinata;
  - qualora gli impianti in essa previsti non vengano installati entro il termine di 120 giorni dalla data di rilascio, salvo proroga al massimo di ugual periodo, su richiesta degli interessati;
  - nel caso in cui vengano meno le condizioni che costituivano presupposto al rilascio dell'autorizzazione.

12. L'Amministrazione potrà revocare l'autorizzazione per motivi di pubblico interesse o di tutela della sicurezza stradale.
13. E' ammessa la voltura dell'autorizzazione in corso di validità. In tale caso il subentrante è obbligato a comunicare allo SUAP entro 15 (quindici) giorni dalla cessione l'avvenuto trasferimento dell'autorizzazione indicando i dati identificativi completi del nuovo titolare. Nello stesso termine il titolare deve procedere all'aggiornamento del mezzo identificativo come previsto nel presente regolamento.
14. La facciata dei fabbricati di nuova costruzione e di quelli ampliati o ristrutturati che comprendono locali destinati ad attività commerciali, artigianali o similari deve essere predisposta per la collocazione delle relative insegne.
15. Qualora l'edificio non sia dotato degli spazi di cui al comma precedente, le insegne, devono essere collocate preferibilmente all'interno dei contorni delle vetrine, o in alternativa, sulla muratura d'ambito dell'attività interessata.
16. Nei nuclei di antica formazione sono da conservare e ripristinare le insegne esistenti se pregevoli; le nuove insegne dovranno essere poste nelle specchiature delle vetrine sul fronte murario dell'edificio; in entrambi i casi l'insegna dovrà essere studiata in modo da integrarsi al meglio con i caratteri tipologici dell'edificio stesso e contenuta nelle dimensioni (larghezza, altezza e spessore); le insegne possono essere del tipo su supporto trasparente in cristallo o policarbonato, o in metallo o in lamiera verniciata ed illuminate a luce indiretta; è vietato l'uso di insegne a bandiera se luminose, l'uso di insegne luminose a cassone, l'apposizione di insegne di qualsiasi tipo su balconi. Nei nuclei di antica formazione è consentita la realizzazione di insegne e altri mezzi pubblicitari dipinti sui fronti degli edifici, il disegno e le dimensioni di tali soluzioni dovranno integrarsi al meglio con i caratteri tipologici e materici dell'edificio e del contesto urbano di appartenenza.
17. Nei nuclei di antica formazione non è ammessa la collocazione di insegne all'interno delle aree di proprietà montate su pali e simili, anche quando non sporgano su suolo pubblico.
18. Le insegne a bandiera devono essere collocate ad altezza non inferiore a m. 4 dal piano di spiccato del marciapiede stradale ed a m. 4,20 dal piano stradale e non sporgere oltre il limite del marciapiede e comunque non più di m. 0,90.
19. Qualora vengano posate più insegne sull'edificio, le stesse dovranno uniformarsi il più possibile per dimensioni e caratteristiche.
20. La collocazione di insegne o di altri mezzi di richiamo con caratteristiche diverse da quelle indicate ai commi precedenti può essere consentita per attività di rilevante interesse pubblico (ambulatori, farmacie e simili) e in occasione di manifestazioni temporanee, vendite promozionali ecc., a titolo provvisorio e comunque per un periodo non superiore a 30 (trenta) giorni.
21. La posa di insegne è subordinata al rispetto del Codice della Strada e al Piano dell'illuminazione comunale.
22. Le insegne non autorizzate alla data di adozione delle presenti norme e ad esse non conformi devono essere rimosse contestualmente a qualsiasi tipologia di intervento.
23. Le insegne devono essere collocate in modo da non ostacolare la visibilità dei segnali stradali. Particolare cautela deve essere adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso e del verde, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica luminosa specialmente in corrispondenza ed in prossimità delle intersezioni.
24. E' vietato utilizzare lo stemma del Comune di Morbegno, nella realizzazione di mezzi pubblicitari.
25. In caso di apposizione di scritte e disegni sulle vetrine o sulle porte di accesso degli esercizi, non è richiesta l'autorizzazione, qualora la superficie interessata dalle scritte e dai disegni sia uguale o inferiore al 30% della superficie della singola vetrina o porta di ingresso.
26. Per gli esercizi ubicati in zone non o poco visibili, potrà essere rilasciata l'autorizzazione anche in deroga alle norme di cui sopra.
27. La collocazione di striscioni, stendardi e locandine può essere concessa a tempo determinato ed esclusivamente per la promozione pubblicitaria di manifestazioni, spettacoli culturali o sportivi. E' ammessa la collocazione provvisoria di teli riportanti messaggi pubblicitari sulle facciate degli edifici a destinazione anche parzialmente commerciale, anche



in deroga ai limiti di superficie previsti dal Regolamento di esecuzione del Codice della Strada. E' ammessa la collocazione di impianti pubblicitari riguardanti la vendita/locazione di unità immobiliari presso le corrispondenti aree di cantiere.

28. Le installazioni di cui sopra, potranno avvenire solo a seguito del rilascio dell'autorizzazione di cui al precedente punto 6.
29. E' vietata l'apposizione di calcomanie o adesivi, anche se esenti da imposta, su strutture pubbliche o di uso pubblico.
30. Nelle insegne sono ammesse scritte in lingua straniera, purché affiancate dal testo in lingua italiana che ne rappresenti l'esatta traduzione (a tale scopo dovrà essere sottoscritta apposita dichiarazione). Fanno eccezione scritte composte da vocaboli ormai entrati in uso corrente nella lingua parlata. Le dimensioni del testo straniero, qualora lo stesso sia tradotto, non dovranno risultare preminenti rispetto alla traduzione italiana.
31. Per sostituzione si intende la modifica degli impianti pubblicitari posti negli appositi vani o sui cristalli degli esercizi, nei soli casi in cui essa non comporti aumento della superficie e modifica alle sagome dei profili e purché non interessi edifici soggetti a tutela. E' consentita la sostituzione di insegne già autorizzate, se non in contrasto con le norme regolamentari vigenti e salvo quanto previsto per le "variazioni" come successivamente definite, previa comunicazione allo Sportello Unico Attività Produttive corredata dalla seguente documentazione:
  - copia della precedente autorizzazione;
  - la descrizione dell'impianto corredata della necessaria documentazione tecnica con indicazione dei materiali utilizzati, del disegno illustrativo nonché di idonea documentazione fotografica dalla quale si evinca il contesto in cui è inserito il mezzo pubblicitario;
  - attestazione del pagamento dei diritti di segreteria.

Detta comunicazione, vistata dallo Sportello Unico Attività Produttive, dovrà essere unita al titolo abilitativo originario.

32. Per variazione si intende la sostituzione dell'impianto preesistente, con altro avente caratteristiche diverse per tipologia di realizzazione, colori, ingombri e dimensioni. Quando si desidera apportare qualsiasi variazione agli impianti, diversa da quella prevista per le "sostituzioni", deve essere presentata domanda secondo il punto 5 del presente articolo e deve essere conseguita preventivamente la necessaria autorizzazione.
33. Le insegne esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, ed in contrasto con esso, potranno essere mantenute in opera, purché regolarmente autorizzate in precedenza ed in regola con i dovuti pagamenti dell'imposta, e comunque non oltre due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.
34. Le installazioni suddette, prima del termine sopra indicato, dovranno essere uniformate alla norme del presente regolamento nel caso di richiesta di rinnovo, modifica o sostituzione.

#### **Art. 92 – Targhe, tende da sole e simili**

1. Le targhe di Enti, Associazioni, studi professionali ecc.. devono essere collocate in corrispondenza degli ingressi ed essere di dimensioni contenute; dovrà essere presentata preventiva comunicazione mediante compilazione della modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico.  
La posa delle targhe è subordinata all'acquisizione del parere del Condominio.  
Qualora vengano posate più targhe sull'edificio, le stesse dovranno uniformarsi il più possibile per dimensioni e caratteristiche.
2. Per la posa di tende da sole dovrà essere presentata preventiva comunicazione mediante compilazione della modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico.

Le tende aggettanti al piano terreno sono proibite nelle strade prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'aggetto delle tende non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m. 2,20 dal piano di spiccato del marciapiede.

La posa delle tende da sole è subordinata all'acquisizione del parere del Condominio.

Qualora vengano posate più tende da sole sull'edificio, le stesse dovranno uniformarsi il più possibile per dimensioni e caratteristiche.

3. Le lapidi poste sulle facciate delle case, anche private, a ricordo o commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono inamovibili, salvo autorizzazione del Responsabile del Servizio.

#### **Art. 93 – Infissi**

1. Tutte le aperture e gli accessi a locali direttamente da spazi pubblici devono essere muniti di serramenti che non si aprano né sporgano verso l'esterno.
2. Qualora l'apertura verso l'esterno sia obbligatoria per ragioni di sicurezza, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad eliminare ogni possibilità di inconvenienti o pericoli.
3. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano verso l'esterno fino all'altezza di m. 2,50 sopra il piano di spiccato del marciapiede.

#### **Art. 94 – Sporti - Balconi – Sovrastrutture**

1. Le decorazioni e modanature architettoniche degli edifici e gli infissi di qualsiasi genere fino all'altezza di m. 4,00 dal piano di spiccato del marciapiede stradale non devono sporgere più di cm. 5 sul suolo pubblico.
2. Lo zoccolo degli edifici e delle recinzioni non può occupare suolo pubblico.
3. Sono consentite maggiori sporgenze nel caso di posa del cappotto termico, previa verifica in ordine alla sicurezza stradale; non costituisce occupazione di suolo pubblico la posa del cappotto termico oltre il primo piano e comunque a quota non inferiore a m.3,00. L'eventuale occupazione permanente di suolo pubblico è subordinata all'autorizzazione comunale.
4. Le pensiline, i balconi sia aperti che chiusi (bow-windows) ed ogni altro sporto devono avere l'intradosso ad altezza non inferiore a m. 4,20 dal piano di spiccato del marciapiede stradale, sia che aggettino su spazi pubblici od aperti al pubblico transito, che su fasce di rispetto lungo le strade.
5. I balconi chiusi aggettanti su spazio pubblico devono avere dagli edifici confinanti una distanza non inferiore a m. 3,00.  
In nessun caso gli sporti possono superare la misura di m. 1,20 se insistono su spazi pubblici od aperti al pubblico transito o su fasce di rispetto lungo le strade.
6. Nelle strade larghe meno di m. 6,00 è vietata la costruzione di qualsiasi sporto, eccezion fatta per le gronde.
7. Anche gli edifici che prospettano su area di proprietà privata ma aperta al pubblico transito sono soggetti alle prescrizioni del presente articolo.

#### **Art. 95 – Marciapiedi – Porticati**

1. La larghezza minima dei marciapiedi di nuova formazione soggetti a servitù di pubblico transito è di m. 1,50. Per i marciapiedi esistenti e per quelli da realizzare su strade esistenti è fatta salva la facoltà del Responsabile del

Servizio di consentire larghezze inferiori qualora l'esecuzione nel rispetto della norma presenti documentate difficoltà od inconvenienti.

2. La larghezza minima dei porticati di nuova formazione soggetti a servitù di pubblico transito è stabilita caso per caso dal Responsabile del Servizio.
3. I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente, a loro totale cura e spese, i marciapiedi su aree di loro proprietà che, per loro scelta, siano adibite a pubblico transito.
4. Qualora la servitù di pubblico transito su detti marciapiedi venga imposta dalla Amministrazione Comunale l'onere per la costruzione è addebitato per il 50% a quest'ultima e per il rimanente 50% ai proprietari dell'area. La manutenzione ordinaria è a totale cura e spese dell'Amministrazione Comunale, mentre l'onere per la manutenzione straordinaria è addebitato in parti uguali come sopra.
5. La pavimentazione dei porticati soggetti a servitù di pubblico transito imposta dall'Amministrazione Comunale è soggetta alla stessa regolamentazione stabilita per i marciapiedi. I materiali da impiegare per la pavimentazione di detti porticati devono essere autorizzati dal Responsabile del Servizio.

#### **Art. 96 – Sistemazione e recinzione verso gli spazi pubblici e privati**

1. Gli spazi liberi di pertinenza degli edifici di nuova costruzione devono essere delimitati verso gli spazi pubblici.
2. La delimitazione mediante recinzione verso gli spazi pubblici deve essere di altezza non superiore a m. 2,30 e costituita da cancellata in legno o in ferro o in rete metallica su muretto di altezza non superiore a m. 0,80 e comunque tale da permettere la più ampia visibilità da e verso l'esterno.
3. La delimitazione mediante recinzione verso gli spazi privati deve essere di altezza non superiore a m. 2,30.
4. La delimitazione mediante recinzione verso gli spazi pubblici e privati dovrà tenere conto della situazione di contesto.
5. E' fatta salva comunque la facoltà del Responsabile del Servizio di accogliere o richiedere, per documentate esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative, sia per quanto riguarda l'altezza che le caratteristiche costruttive.

## **Capo X**

### **Disposizioni varie**

#### **Art. 97 – Apposizione di indicatori ed altri apparecchi**

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sulle facciate degli edifici, senza alcun onere a carico del proprietario:
  - le targhe contenenti l'indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
  - i cartelli per segnalazioni stradali;
  - le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti ecc..;
  - le mensole, i ganci, le cordine, le paline, i tubi, i cavi, gli appoggi di lampade per la pubblica illuminazione e di attrezzature di interesse pubblico in genere;
  - i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
  - i cartelli segnalatori dei servizi statali;
  - gli orologi elettrici;
  - i sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
2. Identica facoltà è riservata per la posa di pali per l'illuminazione pubblica e per la segnaletica stradale nello spessore dei muri di cinta od addossati al filo interno degli stessi.
3. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
4. Nell'esercizio delle facoltà di cui al presente articolo devono essere salvaguardati la sicurezza e le esigenze degli utenti degli edifici.
5. Le installazioni sopra elencate non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o pericolo per i pedoni.
6. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Responsabile del Servizio o all'Ente interessato, che prescrivono le cautele del caso. L'eventuale ripristino di installazioni distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario è a totale carico del proprietario stesso.
7. La manutenzione delle installazioni elencate nel presente articolo, nonché delle parti delle costruzioni da esse direttamente interessate, è a carico degli Enti o privati installatori.
8. Le installazioni di cui al presente articolo possono essere applicate sulle facciate di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano soluzioni alternative; in questo caso devono essere adottate tutte le precauzioni atte a salvaguardare l'integrità delle costruzioni stesse e la loro immagine estetico-ambientale.
9. Per i nuclei di antica formazione dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche Integrative del Piano delle Regole di P.G.T.

#### **Art. 98 – Numero civico degli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico ed i relativi subalterni da apporre a spese del proprietario.
2. In caso di variazione della denominazione o di nuova individuazione di via/strada, gli eventuali oneri per le variazioni della numerazione civica notificate al proprietario sono a carico del comune.

3. Con la comunicazione di fine lavori relativi alla realizzazione di nuove costruzioni o ad interventi di ristrutturazione il comune provvede a verificare la necessità dell'eventuale variazione o nuova assegnazione di numero civico.
4. Dell'assegnazione del numero civico viene dato avviso all'intestatario della pratica edilizia il quale dovrà provvedere a pagare e ritirare in comune i numeri assegnati. Dopo il ritiro dei numeri e/o delle lettere l'intestatario deve provvedere a collocarli.
5. Le porte e gli altri accessi che dall'area di circolazione immettono all'interno dei fabbricati/o all'interno delle proprietà devono essere provvisti di numero civico .
6. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso/dell'accesso a destra di chi li guarda dallo spazio pubblico, ad una altezza variabile da 2 a 3 metri e deve essere mantenuto nella stessa posizione a cura del proprietario.
7. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale gli indicatori rimossi, nel termine di quindici giorni.
8. E' consentita, a cura e spese del proprietario, l'apposizione di indicatore in tutto conforme al numero civico assegnato dall'Amministrazione Comunale, ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

#### **Art. 99 – Norme transitorie generali**

1. Il Responsabile del Servizio ha facoltà per motivi di interesse pubblico, di prescrivere la rimozione delle strutture occupanti suolo pubblico o su questo aggettanti, autorizzate ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti all'epoca della costruzione degli edifici ai quali appartengono, ma in contrasto con le prescrizioni del presente Regolamento, salva corresponsione delle indennità eventualmente spettanti al proprietario.
2. La rimozione delle strutture di cui al precedente comma, quali gradini, sedili, paracarri, latrine, canalizzazioni, tettoie, sovrappassi, imposte di porte e finestre che si aprono a piano terreno verso l'esterno, è obbligatoria in occasione di interventi edilizi, esclusi quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, sugli edifici o loro parti interessati dalle strutture citate.
3. Il Responsabile del Servizio ha facoltà, nel caso di rettifiche di allineamenti stradali o di demolizioni che esponano alla pubblica vista edifici o parti di essi indecorosi sotto l'aspetto estetico e manutentivo, di ingiungere al proprietario le opportune sistemazioni, da eseguire previo conseguimento del relativo titolo abilitativo. Nel caso di inottemperanza il Responsabile del Servizio può provvedere d'ufficio, a spese dell'inadempiente.

**TITOLO II**  
**DIPOSIZIONI DI DETTAGLIO IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA**

# Capo I

## Linee Guida

### Art. 100 – Premesse

1. Per quanto non espressamente richiamato dal presente titolo, deve sempre farsi riferimento alle disposizioni normative e regolamentari, nazionali e regionali di settore.
2. I seguenti articoli non impongono degli obblighi ma suggeriscono buone norme costruttive utili ad ottimizzare il confort abitativo e il risparmio energetico.

### Art. 101 – Orientamento e forma dell'edificio

1. Nella progettazione è fondamentale prevedere un orientamento ottimale dell'edificio in funzione della radiazione solare.

L'orientamento deve essere realizzato in modo da ridurre l'esposizione solare nei mesi estivi e, al contrario, aumentarla nei mesi invernali preferendo forme compatte (con perimetro ridotto a parità di superficie) allungate lungo l'asse est-ovest e con la zona giorno rivolta verso sud.

Relativamente alla posizione dei locali all'interno dell'edificio, i maggiori benefici, in termini di comfort e riduzione dei consumi energetici, si ottengono con:

- a sud la zona dedicata alle attività del giorno (cucina, pranzo, soggiorno);
- ad est la zona notte;
- ad ovest la zona studio;
- a nord gli spazi di servizio e gli ambienti che non richiedono molta luce (servizi igienici, scale, corridoi, dispense, ripostigli).

### Art. 102 – Uso razionale del verde

1. Per mitigare la temperatura dell'aria e limitare la formazione di microclima più caldo e secco in prossimità degli edifici, la progettazione dovrà essere estesa alle aree di pertinenza degli edifici con studio di idonea vegetazione. Il verde regola la temperatura e l'umidità dell'aria attraverso il processo di evapotraspirazione, quando l'acqua assorbita viene ceduta sotto forma di vapore che sottrae calore all'ambiente e nelle ore notturne assorbe le radiazioni termiche infrarosse emesse dalle superfici artificiali e naturali irraggiate di giorno, evitandone la propagazione in atmosfera e il conseguente aumento di temperatura.

La scelta e la sistemazione delle piante va fatta con riferimento all'ombreggiamento che producono nelle stagioni estiva ed invernale.

E' opportuno disporre la vegetazione in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo con il ricorso ad essenze caducifoglie impalcate alte e verificare il fattore di passaggio medio della luce (% di luce passante attraverso la chioma di piante spoglie) per minimizzare l'ombreggiamento invernale.

Le piante sempreverdi non vanno sistemate sui lati a sud, vicino agli edifici, per evitare l'ombreggiamento invernale.

Prevedere spazi per il trattamento e lo smaltimento dell'umido tramite decomposizione.

Prevedere spazi per l'organizzazione dell'orto.

### **Art. 103 – Tinteggiature**

1. Per le tinteggiature superficiali delle facciate delle edifici, compatibilmente con ragioni di ordine storico-ambientale, è preferibile il ricorso a colori chiari per minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

### **Art. 104 – Effetto "isola di calore"**

1. L'isola di calore, che si manifesta in un aumento localizzato della temperatura media dell'aria, è l'alterazione sensibile delle condizioni climatiche di un contesto urbano determinato dalla concentrazione di usi energetici (produzione di calore, trasporti, ecc.) e dall'uso di materiali di finitura con caratteristiche termofisiche sfavorevoli e scarsa presenza di vegetazione.

Questo effetto può essere sensibilmente mitigato con una adeguata progettazione delle aree esterne agli edifici e con il ricorso a materiali di elevato albedo (coefficiente di riflessione totale).

Le superfici chiare hanno un albedo più alto di quelle scure.

Il controllo dell'albedo delle pavimentazioni e dei materiali di finitura dell'involucro dell'edificio, consente di ridurre le temperature superficiali con benefici effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi.

### **Art. 105 – Interventi minimi di contenimento delle dispersioni termiche e miglioramento prestazionale degli edifici**

1. Negli edifici esistenti per ridurre le dispersioni termiche è consigliata la verifica della tenuta delle connessioni tra gli elementi di chiusura esterna (infissi, cassonetti, ecc.).

Per i serramenti il contenimento è attuabile mediante sigillatura con silicone o guarnizioni in materiale idoneo delle connessioni tra il cassonetto coprirullo della tapparella e la parete, e delle connessioni sul perimetro dei serramenti tra il telaio ed il controtelaio.

E' importante verificare anche la presenza di un isolamento termico all'interno del cassonetto coprirullo.

Al fine di ottenere una corretta distribuzione del calore negli ambienti riscaldati da elementi radianti occorre evitare di limitare la circolazione dell'aria intorno ai radiatori evitando di confinarli all'interno di elementi di arredo.

Il controllo del corretto funzionamento e la pulizia periodica contribuiscono all'aumento di efficienza degli elementi radianti.

Per aumentare il rendimento degli elementi scaldanti è opportuno l'inserimento di pannelli isolanti a faccia riflettente tra il muro e gli elementi stessi.

Nei nuovi edifici è consigliabile introdurre il sistema di ventilazione ambiente controllato ed integrato con recupero di calore.

### **Art. 106 – Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche**

1. Per limitare il consumo dell'acqua potabile allo stretto uso domestico è raccomandabile il recupero dell'acqua piovana da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio di pavimentazioni e altre superfici impermeabili esterne e per l'alimentazione degli scarichi dei servizi igienici e altri usi.



Il sistema prevede la costruzione di una vasca di accumulo interrata di idonea capacità, preferibilmente in fase di costruzione delle strutture interrate dell'edificio e di una doppia rete di distribuzione dell'acqua (acqua potabile/acqua piovana recuperata).

#### **Art. 107 – Pannelli radianti integrati nei pavimenti, a parete, a soffitto**

1. Nelle nuove costruzioni o in quelle da ristrutturare integralmente, è consigliato l'impiego di sistemi di riscaldamento a pannelli radianti con posa a pavimento, parete o soffitto.
2. Nelle nuove costruzioni o in quelle da ristrutturare integralmente è consigliato l'impiego di sistemi di riscaldamento che prevedono basse temperature nel circuito di ritorno al fine di migliorare le prestazioni delle caldaie a condensazione.

#### **Art. 108 – Riduzione dei consumi elettrici**

1. Negli interventi che comportino il rifacimento degli impianti elettrici è favorito l'utilizzo di illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.
2. Nei nuovi impianti è consigliabile l'utilizzo della domotica per il controllo e la razionalizzazione dell'energia in genere.

#### **Art. 109 – Tetti verdi piani o inclinati**

1. L'utilizzo di manti di copertura verdi per tetti piani e tetti inclinati è raccomandato per coperture di grandi dimensioni tradizionalmente protette da impermeabilizzazione (edifici produttivi, centri commerciali, ecc.). Le coperture verdi proteggono l'isolamento del tetto dalle sollecitazioni termiche e meccaniche, prolungano la durata dell'intera struttura del tetto riducendo il rischio di danni; riducono l'acqua piovana al suo ciclo naturale e influiscono positivamente sul clima.

Si distinguono solitamente in coperture:

- a verde estensivo: forme di verde simili alla vegetazione spontanea, con specie vegetali xerofile, che richiedono una ridotta struttura di radicamento e minima manutenzione;
- a verde intensivo: forme di verde più complesse simili a quelle che crescono a contatto con il suolo con essenze arbustive ed arboree. Richiedono uno strato di radicamento più alto e maggiori manutenzioni e requisiti statici.

#### **Art. 110 – Predisposizioni**

1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia parziale e comunque negli interventi edilizi non soggetti all'obbligo di specifiche dotazioni di efficienza energetica, è consigliata la predisposizione di misure atte a consentirne la futura realizzazione.

A tal fine, a titolo indicativo, si individuano le seguenti predisposizioni:

- locale tecnico idoneo ad ospitare un generatore di calore centralizzato per garantire la sostituzione di impianti autonomi o una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento;
- canna di evacuazione dei fumi sfociante sulla copertura di idonee dimensioni e caratteristiche rapportabili alla tipologia di impianto centralizzato in futuro prevedibile;

- cavedio di collegamento tra il locale tecnico e la copertura per il passaggio delle tubazioni di andata e ritorno e dei collegamenti elettrici di eventuale futuro impianto di solare termico e cavedi orizzontali per la posa di diramazioni ai singoli alloggi;
- cavedi verticali e orizzontali per la posa di colonne montanti e diramazioni di distribuzione dell'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti e per gli usi sanitari di eventuali futuri impianti di teleriscaldamento o centralizzati.

#### **Art. 111 – Apporti passivi per ventilazione e riscaldamento**

1. Per ridurre i consumi energetici per la climatizzazione estiva, è favorito il ricorso allo sfruttamento della ventilazione naturale con pre-raffrescamento dell'aria immessa negli ambienti attraverso camini di ventilazione di captazione di aria dai locali interrati o dal terreno circostante l'edificio.

L'uso del terreno come serbatoio/sorgente di calore permette di pre-raffreddare o pre-riscaldare l'aria (o l'acqua) in modo passivo.

Il pre-raffrescamento dell'aria in estate e il pre-riscaldamento dell'aria in inverno si può ottenere con un condotto sotterraneo attraverso il quale far circolare l'aria di ricambio prima di immetterla in ambiente.

#### **Art. 112 – Trasmittanza dell'involucro opaco dell'edificio**

1. I progetti di edifici di nuova costruzione e di integrale ristrutturazione, dovranno tendere alla corretta scelta dell'involucro edilizio da considerare elemento passivo di garanzia del comfort interno estivo per il mantenimento della temperatura a livelli non elevati, in modo da evitare o ridurre quanto più possibile il ricorso a impianti di climatizzazione e, nel periodo invernale, conseguire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento favorendo gli apporti energetici gratuiti.

#### **Art. 113 – Captazione diretta dell'energia solare**

1. Le serre solari e altri elementi costruttivi intesi come spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrate trasparenti finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
  - dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
  - abbiano una profondità non superiore a 1,00 metri e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale).
  - i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione.
  - sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.

- la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

#### **Art. 114 – Uso di aggetti e schermature solari**

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione e di integrale ristrutturazione, al fine di prevenire effetti di surriscaldamento, ridurre il fabbisogno di raffrescamento e migliorare le condizioni di comfort termico interno dell'edificio è consigliata la previsione di schermature solari esterne fisse o mobili degli elementi di involucro trasparente in grado di ridurre l'irradiazione solare massima estiva.

#### **Art. 115 – Obbligo di solare termico**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti e per la sopraelevazione di edifici esistenti in cui sia previsto un fabbisogno di acqua calda sanitaria, negli interventi di integrale ristrutturazione e in concomitanza con interventi di installazione o ristrutturazione con sostituzione di impianti termici in edifici esistenti è fatto obbligo di installare impianti solari termici secondo le disposizioni previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 116 – Produzione di energia elettrica**

1. Per gli edifici di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili secondo le disposizioni previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 117 – Sistemi centralizzati di produzione del calore**

1. Gli edifici di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione e quelli in cui è prevista l'installazione di nuovi impianti termici o la ristrutturazione degli impianti esistenti, costituiti da più di quattro unità abitative, dovranno essere dotati di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria centralizzati, nonché di sistemi automatizzati di termoregolazione in singoli locali o in singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi e sistemi di contabilizzazione individuale del calore secondo le disposizioni previste dalla normativa vigente.  
Per detti edifici è altresì prescritta la predisposizione delle opere per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento.

#### **Art. 118 – Requisiti dei sistemi di produzione del calore**

1. Negli edifici di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è consigliato l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.  
In linea di massima è preferibile il ricorso a caldaie a condensazione a 4 stelle.  
In via alternativa è consentito l'utilizzo di caldaie a biomassa o a pellet ad alto rendimento e bassa emissione di polveri.

### **Art. 119 – Efficienza degli impianti elettrici**

1. Per gli edifici pubblici, per quelli a destinazione terziaria e per le sole parti comuni degli edifici residenziali è consigliato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia derivanti dall'illuminazione.

In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione di interruttori crepuscolari o a tempo;
- per gli edifici pubblici e terziari, installazione di interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

### **Art. 120 – Riduzione del consumo di acqua potabile**

1. In tutti gli edifici a destinazione residenziale e terziaria si consiglia l'installazione di sistemi di contabilizzazione individuali del consumo, per la ripartizione ad ogni singola unità immobiliare in relazione del consumo reale effettuato.
2. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile si consiglia l'adozione di dispositivi 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 tipi di volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
3. Relativamente alla erogazione a rubinetto è consigliato l'impiego di tipologie equipaggiate con regolatori di getto, o altri economizzatori d'acqua.

## **Disposizioni transitorie e finali**

### **Art. 121 – Entrata in vigore del regolamento edilizio**

1. Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal Consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 14 della Legge 11 marzo 2005 n° 12 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ASL; il parere deve essere reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente. Da tale data resta abrogata ogni disposizione contraria a quelle contenute nel presente Regolamento o con questo incompatibile che fosse prescritta da altri regolamenti comunali.

### **Art. 122 – Sanzioni**

1. La violazione delle norme contenute nel presente Regolamento, ad eccezione di quelle previste dal Titolo IV del DPR 380/2001, comportano l'irrogazione di una sanzione pecuniaria amministrativa da €. 75,00 a €. 450,00.
2. Si applicano le disposizioni previste dal Regolamento comunale sul procedimento sanzionatorio.

### **Art. 123 – Modifiche al regolamento**

1. Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare in tutto o in parte il presente Regolamento.
2. Le modifiche al Regolamento sono soggette allo stesso procedimento formale seguito per la sua approvazione.

### **Art. 124 – Disposizioni finali**

1. Il presente regolamento, in seguito alle approvazioni di Legge e alla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, entra immediatamente in vigore.
2. Eventuali disposizioni comunali, attualmente in vigore ed in contrasto o incompatibili con il presente regolamento si intendono abrogate.
3. Eventuali disposizioni contenute nel presente regolamento che in futuro dovessero essere incompatibili con nuove norme di Legge, dovranno intendersi automaticamente annullate e conseguentemente sostituite.

**ALLEGATO A – Tabella di dettaglio per stabilire il raggiungimento e l'assegnazione del singolo obiettivo di incentivazione**

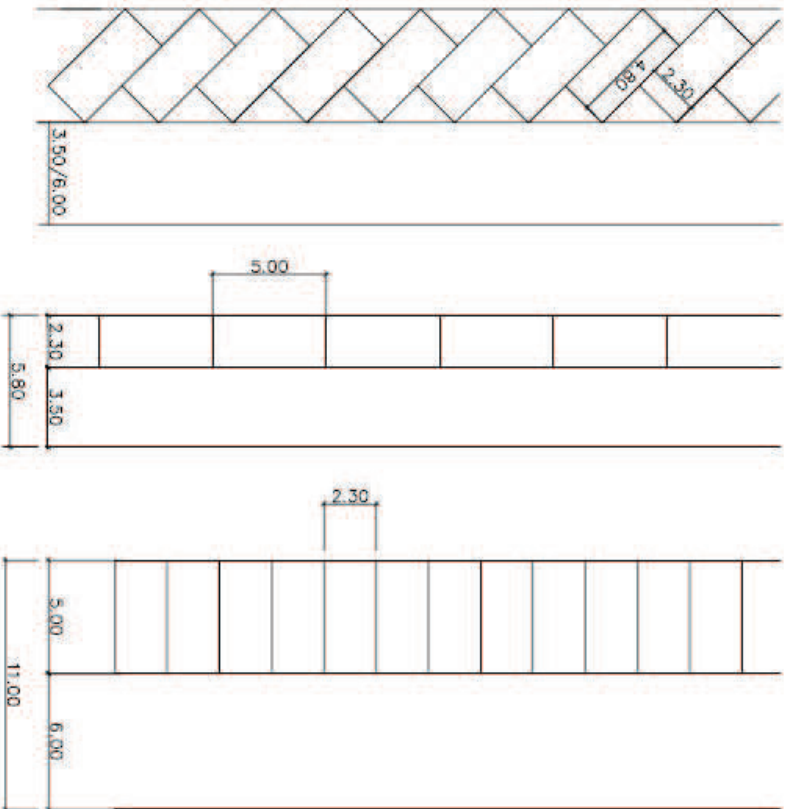
<b>1</b>	<b>Definizione del criterio premiabile</b>	<b>Modalità attuative specifiche</b>	<b>Percentuale assegnata</b>
1.1	<b>Interventi di riqualificazione urbana</b> realizzazione di servizi per la collettività o infrastrutture previsti dal Piano dei Servizi o dal piano triennale delle opere pubbliche.	Il soggetto privato può proporre all'amministrazione pubblica la realizzazione di servizi per la collettività o infrastrutture previsti dal Piano dei Servizi o dal piano triennale delle opere pubbliche, e comunque aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, al fine di venirsene riconosciuto un "bonus" volumetrico spendibile nell'ambito dell'intervento attuativo da lui stesso proposto. La Giunta a seguito di tale proposta definisce quali interventi possano essere realizzati dal promotore. La quantificazione dell'opera aggiuntiva da realizzarsi in relazione all'attuazione dell'ambito di trasformazione deve essere dettagliatamente documentata e raffrontata al "delta" dell'operazione immobiliare (totale ricavi previsti al netto dei costi totali dell'intervento attuativo). La valutazione della congruenza dell'opera pubblica proposta in relazione al suddetto "delta" viene effettuata dall'Ufficio tecnico.	8%
1.2	necessità di bonifica ambientale propeedeutica alla trasformazione.	All'attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico in caso di necessità di bonifica ambientale propeedeutica alla trasformazione, qualora sia documentato l'esito positivo dell'operazione di bonifica stessa: tale bonifica deve risultare da un apposito piano di bonifica da allegare agli elaborati dello strumento attuativo.	2%
1.3	presenza di edilizia convenzionata (o agevolata) in luogo dell'edilizia privata ammessa dai criteri in misura pari almeno al 20% dell'edificabilità complessiva	All'attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico qualora realizzi edilizia convenzionata (o agevolata) per una quantità pari almeno al 20% dell'edificabilità complessiva ed in luogo dell'edilizia privata.	10%
1.4	opere significative di mitigazione e/o compensazione ambientale:	Viene riconosciuto un incremento volumetrico qualora il soggetto attuatore realizzi in alternativa tra loro, i seguenti interventi: 1- mitigazione del cantiere, per tutta la durata dello stesso, e/o mitigazione degli edifici esistenti per i quali non sia prevista la trasformazione, investendo un importo pari al 4% del costo documentato totale dei lavori (lavori sia pubblici che privati); 2- compensazione ambientale da effettuarsi in ambiti di valore paesaggistico-ambientale e/o facenti parte della Rete Ecologica Regionale. L'investimento dovrà interessare una superficie territoriale pari alla superficie del comparto privato oggetto di edificazione.	5%
2	<b>Interventi per l'efficienza e il risparmio energetico e di architettura bioclimatica.</b>		
2.1	classificazione energetica virtuosa	L'incremento premiabile è assegnato esclusivamente con il raggiungimento della classe energetica "A", così come definita dalla legislazione regionale e attestato da apposita progettazione che deve essere convalidata dalla certificazione finale a norma di legge.	10%
2.2	impiego di fonti energetiche rinnovabili oltre ai minimi di legge	L'incremento premiabile è assegnato quando l'impiego di fonti energetiche rinnovabili è superiore al minimo di legge previsto almeno del 20% del totale e che attinga anche all'impianto di riscaldamento o all'impianto elettrico.	5%
2.3	risparmio idrico con recupero acqua piovana	L'incremento è assegnato qualora il recupero dell'acqua piovana sia almeno pari al 70%.	3%
2.4	risparmio idrico con rete delle acque grigie	L'incremento è assegnato qualora tutte le acque grigie prodotte dall'insediamento siano convogliate in una specifica rete di raccolta per gli utilizzi compatibili.	5%
2.5	gestione ecologica dei rifiuti derivanti dal cantiere con raccolta differenziata	L'incremento è assegnato qualora sia documentata la gestione ecologica differenziata dei rifiuti derivanti dal cantiere nel piano di sicurezza.	2%
2.6	utilizzo di materiali ecologicamente sostenibili	L'incremento è assegnato qualora venga documentato, mediante apposite certificazioni, l'uso di materiali ecologicamente sostenibili per un importo pari al 50% del costo dei materiali complessivamente utilizzati.	3%
2.7	impiego significativo di coperture con verde intensivo e/o estensivo	L'incremento è assegnato quando l'intervento progettuale prevede una copertura con verde intensivo e/o estensivo per una superficie maggiore al 40% della stessa.	2%
2.8	impiego significativo di pareti con verde verticale	L'incremento è assegnato quando l'intervento progettuale prevede delle pareti con verde verticale per una superficie maggiore al 30% delle stesse vuote per pieno.	2%
2.9	permeabilità pressoché completa delle aree scoperte private	L'incremento è assegnato quando le aree scoperte private sono permeabili per il 2% della loro superficie complessiva.	3%
2.10	previsioni di adeguate aree condominiali per parcheggio e ricovero di biciclette	L'incremento è assegnato qualora venga previsto almeno un parcheggio e/o ricovero di biciclette che garantisca uno stallone ogni due abitanti insediabili.	2%
<b>3</b>	<b>installazione di opere d'arte pubblica (L. 717/1949. Regolamento DM23.03.2006)</b>		
3.1	opere con valenza di ambito	L'incremento è assegnato qualora vengano installate opere con valore economico valutato almeno pari all'1% del costo totale di costruzione del Volume minimo realizzabile sull'intero comparto.	3%
3.2	opere con valenza urbana (2% del costo totale di costruzione per Vmin)	L'incremento è assegnato qualora vengano installate opere con valore valutato pari almeno al 2% del costo totale di costruzione del Volume minimo realizzabile sull'intero comparto.	7%
<b>4</b>	<b>qualità del progetto</b>		
4.1	rispetto rigoroso di direttive e indirizzi contenute nei criteri di intervento:	All'attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico quando l'intervento progettuale rispetta in modo rigoroso le direttive e gli indirizzi contenuti nei criteri di intervento negli ambiti di trasformazione.	6%
4.2	rispetto delle direttive contenute nei criteri d'intervento	Al soggetto attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico quando la proposta progettuale rispetti rigorosamente le sole direttive contenute nei criteri di intervento, indipendentemente dal raggiungimento parziale degli indirizzi sempre contenuti nei criteri di intervento.	3%
4.3	soluzione progettuale conseguente ad uno specifico concorso di architettura.	Al soggetto attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico qualora la soluzione progettuale sia conseguente ad uno specifico concorso di architettura. Il concorso può essere sia d'iniziativa del soggetto attuatore sia d'iniziativa dell'Amministrazione Pubblica.	6%
4.4	intero iter progettuale assolto da un gruppo completo interdisciplinare.	Al soggetto attuatore viene riconosciuto un "bonus" volumetrico qualora l'intero iter procedurale (da presentazione della richiesta fino all'ottenimento dell'agibilità) sia assolto da un team di progettazione con coordinatore, composto da almeno quattro figure con ambito professionale diverso.	2%

ALLEGATO B - Schema parcheggi

A 45°

IN FILA

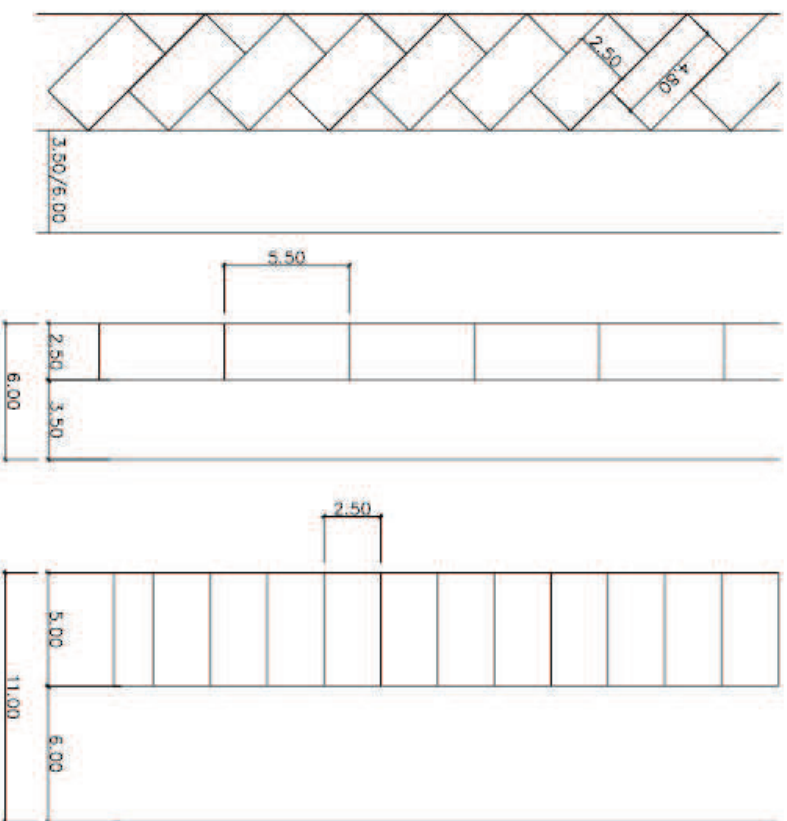
A PETTINE



A 45°

IN FILA

A PETTINE



SCHEMA PARCHEGGI AD USO PRIVATO

SCHEMA PARCHEGGI PRIVATI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO