

c o m m u n e d i
SENAGO

**REGOLAMENTO
EDILIZIO
COMUNALE**

PREMESSA

DEFINIZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO E DELLE RELATIVE PROCEDURE

TITOLO I° - IL PERMESSO DI COSTRUIRE E LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

CAPO I° - L'iniziativa

Sezione I^ - Soggetti

- art. 1 Richiedenti del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività
- art. 2 Titolarità dell'istanza di autorizzazione paesaggistica
- art. 3 Richiedenti per l'adozione di piani attuativi
- art. 4 Richiedenti dei certificati di agibilità

Sezione II^ - Contenuti dell'istanza - Documenti ed elaborati da allegare

- art. 5 Modalità di presentazione del permesso di costruire
- art. 6 Domanda di voltura
- art. 7 Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività
- art. 8 Cambio di destinazione d'uso
- art. 9 Domanda di autorizzazione paesaggistica
- art. 10 Proposte di piani attuativi d'iniziativa privata
- art. 11 Richiesta di certificati di agibilità

Sezione III^ - Modalità di predisposizione della documentazione e dei progetti

- art. 12 Autocertificazione
- art. 13 Asseverazione
- art. 14 Modalità di rappresentazione grafica
- art. 15 Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale e rappresentazione del contesto

CAPO II° - Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I^ - Fase di avvio

- art. 16 Presentazione delle richieste
- art. 17 Struttura preposta allo Sportello Unico per l'Edilizia
- art. 18 Responsabilità del procedimento

Sezione II^ - Fase istruttoria

- art. 19 Denuncia di inizio attività
- art. 20 Esecuzione di opere urgenti
- art. 21 Acquisizione dei pareri di competenza di strutture ed organismi esterni

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

- art. 22 Permesso di costruire
- art. 23 Varianti in corso d'opera
- art. 24 Determinazioni delle variazioni essenziali di un progetto
- art. 25 Autorizzazione paesaggistica
- art. 26 Piani attuativi

Sezione IV^ - Contenuti di altri provvedimenti

- art. 27 Rilascio dell'autorizzazione di agibilità - dichiarazione d'inagibilità
- art. 28 Libretto d'uso e di manutenzione
- art. 29 Altri tipi di certificazioni/procedimenti

Sezione V[^] - Efficacia degli atti

- art. 30 Comunicazione del provvedimento
- art. 31 Pubblicazione del provvedimento
- art. 32 Parere preventivo

CAPO III[°] - L'accesso ai documenti

Sezione I[^] - Modalità per l'accesso ai documenti

- art. 33 Modalità per l'accesso ai documenti

CAPO IV[°] - Vigilanza, repressione delle violazioni e sanzioni

Sezione I[^] - Fonti normative

- art. 34 Sanzioni
- art. 35 Sanzioni paesaggistiche

TITOLO II[°] - LA COMMISSIONE EDILIZIA E LA COMMISSIONE PAESAGGIO

CAPO I[°] - Composizione e nomina

Sezione I[^] - Composizione, nomina e durata

- art. 36 Composizione
- art. 37 Nomina e designazione - Durata e scadenza

Sezione II[^] - Casi di incompatibilità e di decadenza, conflitto di interessi

- art. 38 Incompatibilità, decadenza, conflitto di interessi

CAPO II[°] - Le attribuzioni della Commissione edilizia

Sezione I[^] - Individuazione delle attribuzioni

- art. 39 Attribuzioni della Commissione
- art. 40 Pareri obbligatori e facoltativi – esclusione dal parere
- art. 41 Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

CAPO III[°] - Funzionamento della Commissione edilizia

Sezione I[^] - Modalità di convocazione

- art. 42 Convocazione
- art. 43 Ordine del giorno

Sezione II[^] - Validità delle sedute e delle decisioni

- art. 44 Validità delle sedute
- art. 45 Verbale della Commissione paesaggio
- art. 46 Pubblicità delle sedute
- art. 47 Verbalizzazione
- art. 48 Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

CAPO IV° Composizione e nomina della Commissione paesaggio

Sezione I^ Formazione della Commissione Paesaggio

Art. 49 Composizione, nomina, durata, scadenza e incompatibilità

CAPO V° Individuazione delle competenze e funzionamento della Commissione paesaggio

Sezione I^

Art. 50 Attribuzioni

Art. 51 Funzionamento

Art. 52 Validità delle sedute e decisioni

TITOLO III° - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I° - Ambiente urbano

Sezione I^ - Spazi pubblici o ad uso pubblico

- art. 53 Disciplina del verde su aree pubbliche
- art. 54 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico
- art. 55 Insegne e mezzi pubblicitari
- art. 56 Chioschi, cabine telefoniche, edicole
- art. 57 Passaggi pedonali
- art. 58 Percorsi ciclabili
- art. 59 Spazi porticati
- art. 60 Occupazione degli spazi pubblici
- art. 61 Reti di servizi pubblici
- art. 62 Volumi tecnici ed impiantistici
- art. 63 Intercapedini e griglie di aerazione

Sezione II^ - Spazi privati

- art. 64 Accessi e passi carrabili
- art. 65 Strade private
- art. 66 Allacciamento alle reti fognarie
- art. 67 Allacciamento alle reti impiantistiche – antenne e parabole
- art. 68 Recinzioni
- art. 69 Spazi inedificati
- art. 70 Sistemazioni esterne ai fabbricati
- art. 71 Disciplina del verde su aree private

Sezione III^ - Toponomastica e numerazione civica

- art. 72 Toponomastica e segnaletica
- art. 73 Attribuzione della numerazione civica
- art. 74 Numeri civici

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

Sezione I^ - Inserimento ambientale delle costruzioni

- art. 75 Decoro delle costruzioni
- art. 76 Allineamenti ed arretramenti
- art. 77 Prospetti su spazi pubblici
- art. 78 Sporgenze ed oggetti

- art. 79 Portici e gallerie
- art. 80 Salubrità dei terreni edificabili
- art. 81 Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura
- art. 82 Tipi edilizi

Sezione II^ - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

- art. 83 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

CAPO III° - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I^ - Requisiti spaziali e funzionali

- art. 84 Locali sottotetto
- art. 85 Realizzazione piani mansardati
- art. 86 Spazi di cantinato e sotterraneo
- art. 87 Boxes ed autorimesse
- art. 88 Spazi per la raccolta dei rifiuti urbani

Sezione II^ - Disposizioni per l'abolizione delle barriere architettoniche

- art. 89 Disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche

CAPO IV° - Realizzazione degli interventi

Sezione I^ - Disciplina delle opere

- art. 90 Richiesta e consegna dei punti fissi
- art. 91 Inizio dei lavori
- art. 92 Disciplina del cantiere
- art. 93 Cartello di cantiere
- art. 94 Disciplina delle demolizioni
- art. 95 Ultimazione dei lavori
- art. 96 Sospensione dei lavori

TITOLO IV° - NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I° - Regolamento edilizio

Sezione I^ - Validità, modifiche del Regolamento Edilizio e rapporti con gli strumenti di pianificazione.

- art. 97 Modifiche al regolamento edilizio
- art. 98 Rapporti tra regolamento edilizio e gli strumenti di pianificazione
- art. 99 Entrata in vigore del regolamento edilizio

ALLEGATO TECNICO – NORME IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO

PREMESSA.

Il presente Regolamento è stato redatto in conformità alla proposta del Regolamento Tipo approvato dalla Regione Lombardia, con la convinzione che sia corretto fruire degli strumenti proposti da Organi di livello territoriale sovracomunali quando gli stessi sono volti a fornire uniformità nei procedimenti e nei comportamenti delle Amministrazioni pubbliche in quanto rivolti ai cittadini. Esso è adeguato ai disposti di cui al D.P.R. n. 380 del 6-06-2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia edilizia" nonché della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i..

Il Regolamento ha voluto elaborare anche le fasi procedurali attinenti le materie trattate per contenere in un unico strumento tutti i riferimenti necessari.

Con il presente Regolamento vengono inoltre recepite le recenti norme in materia di sostenibilità e compatibilità ambientale al fine di orientare lo sviluppo del territorio locale verso obiettivi di risparmio energetico e di maggiore attenzione alla qualità degli edifici.

All'interno del presente regolamento l'Amministrazione Comunale ha inoltre introdotto alcuni principi di indirizzo e tutela del patrimonio arboreo, riconoscendo le essenze arboree come esseri viventi e oggetto di tutela e di rispetto.

DEFINIZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO E DELLE RELATIVE PROCEDURE.

Interventi di manutenzione ordinaria.

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con il presente regolamento e con le ulteriori disposizioni eventualmente adottate dalla Amministrazione comunale in altri piani settoriali (es. piano del colore o pianificazione relativa la centro storico). Tali interventi sono oggetto di attività edilizia libera, per la quale non necessita titolo abilitativo per costruire.

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza titolo abilitativo (art. 33 L.r. 12/05 e s.m.i.), fatto salvo che per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, deve essere data comunicazione scritta al Comune prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori; il Comune si riserva di valutare l'intervento, consultando, qualora ritenuto opportuno, la Commissione per il Paesaggio e comunicando eventuali prescrizioni entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

Interventi di manutenzione straordinaria.

Sono 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 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.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Sono di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi 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.

Interventi di ristrutturazione edilizia.

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di 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 parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Interventi di nuova costruzione.

Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6);
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. 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;
6. gli interventi che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

La loro esecuzione è subordinata all'ottenimento del titolo abilitativo. Il progetto di opere di nuova costruzione deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto dello strumento urbanistico e delle disposizioni di regolamento.

Interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

Interventi per manufatti provvisori.

Sono ritenuti tali gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori, destinati o meno alla permanenza di persone, non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali.

I manufatti possono essere autorizzati di volta in volta in riferimento all'evento o a gruppi di eventi programmati nell'arco di un anno solare e potranno essere installati:

- 1) per uno o più periodi fino a complessivi 60 giorni. Gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione gratuita, nella quale verranno espressamente indicati i termini entro i quali il manufatto dovrà essere di

volta in volta rimosso a cura e spese del concessionario.

- 2) per uno o più periodi da 60 fino a complessivi 120 giorni. Gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione e il richiedente dovrà versare al Comune un contributo "una tantum" stabilito dall'Amministrazione Comunale, commisurato all'effettiva durata dell'evento. Il manufatto dovrà essere di volta in volta rimosso a cura e spese del concessionario.
- 3) per uno o più periodi da 120 fino a complessivi 180 giorni, il richiedente dovrà versare un contributo "una tantum" in misura doppia rispetto al contributo di cui al punto 2). Il manufatto dovrà essere di volta in volta rimosso a cura e spese del concessionario.

Per gli eventi o gruppi di eventi superiori a 60 giorni programmati nell'arco di un anno solare, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, oltre al contributo "una tantum" previsto, la sottoscrizione di una convenzione per l'utilizzo della struttura provvisoria per lo svolgimento di eventi o manifestazione da essa promossi.

Alla scadenza del termine stabilito dall'autorizzazione comunale, i manufatti dovranno essere integralmente rimossi.

L'Amministrazione in ogni caso prescrive la prestazione di una polizza fidejussoria di primo incasso commisurata al costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

L'autorizzazione suddetta può essere rilasciata soltanto a chi è nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assume l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nell'autorizzazione, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio a spese del richiedente, in caso di eventuale inadempienza dello stesso.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni adeguate in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali agevolmente asportabili, conformi alle normative vigenti, avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

I requisiti su indicati sono indispensabili ai fini del rilascio dell'autorizzazione.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano:

- all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale;
- agli impianti destinati a spettacoli viaggianti;
- all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree messe a disposizione a tale fine dalla competente autorità comunale.
- alle strutture di accantieramento.
- alle manifestazioni promosse direttamente dall'Amministrazione Comunale.
- agli interventi convenzionati.

Opere pubbliche.

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'art. 112 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i. ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Le istanze per ottenere il permesso per l'esecuzione di opere di urbanizzazione di pubblico interesse dovranno essere inoltrate in triplice copia la fine di ottenere parere del Servizio lavori Pubblici. Per la predisposizione dei progetti si rimanda alla vigente disciplina in materia di opere pubbliche.

Interventi di variazione della destinazione d'uso.

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

Permesso di costruire.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente - fatta salva l'applicazione delle norme di salvaguardia-, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, in presenza delle necessarie opere di urbanizzazione.

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

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

TITOLO I° - IL PERMESSO DI COSTRUIRE E LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

CAPO I° - L'iniziativa

Sezione I[^] - Soggetti

Articolo 1: Richiedenti del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività.

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:
 1. il proprietario o il suo rappresentante legale. Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari, oppure può essere presentata da uno di essi munito di specifica delega;
 2. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 3. l'amministratore del condominio o anche singoli condomini, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento si riferisce o avviene su parti comuni;
 4. il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 5. il titolare di diritto di superficie, previo assenso del proprietario;
 6. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del Codice Civile;
 7. l'enfiteuta;
 8. il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 9. l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
 10. il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 11. il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 12. il concessionario di cave e miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 13. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 14. colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
 15. comunque chi ne abbia legittimo titolo.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione, fatte salve eventuali richieste di esibizione del titolo originale per effetto dei controlli sulle autocertificazioni previsti dalla vigente normativa.
3. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono tenuti al pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto.
4. I suddetti sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto dal successivo art. 2.

Articolo 2: Titolarità dell'istanza di autorizzazione paesaggistica.

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede il D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.
2. Ai sensi dell'art. 146 comma 9 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., l'autorizzazione costituisce atto autonomo e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

Articolo 3: Richiedenti per l'adozione di piani attuativi.

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà, anche nel caso in cui gli stessi rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore di detti immobili

in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

2. Le modalità di attuazione dei piani attuativi sono stabilite nella convenzione urbanistica e nelle eventuali deliberazioni di indirizzo assunte dalla Amministrazione comunale..

Articolo 4: Richieste per i certificati di agibilità.

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

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

Articolo 5: Modalità di presentazione del permesso di costruire.

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

Contenuti della domanda

1. La domanda di permesso di costruire o delle sue varianti va indirizzata alla Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia. Deve contenere i seguenti dati:
 - a) generalità e qualificazione del titolo del richiedente. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta legalmente il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo, da indicare nella domanda stessa;
 - b) codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con indicazione della qualifica professionale, dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i relativi dati d'iscrizione;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con eventuale copia di frazionamento;
 - e) indicazione specifica della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste, evidenziando eventuali previsioni degli strumenti urbanistici in salvaguardia;
 - f) indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico, servitù, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - g) indicazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
 - h) descrizione dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso classificandolo anche in base alle previsioni di cui all'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.i.;
 - i) nel caso di nuova costruzione, di sopra-elevazione o di ampliamento vanno rappresentati i mappali dei fondi confinanti, evidenziando elementi e casistiche ove sussistono vincoli verso di essi ai sensi del Codice Civile e del D.M. 1444/68;
 - j) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, servitù, impianti tecnologici ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
 - k) indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
 - l) eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto. Nel caso di immobili esistenti adibiti ad attività lavorative si deve evidenziare se gli stessi sono occupati, e nel caso affermativo si deve precisare se l'attività edilizia comporta l'interruzione o la sospensione

dell'attività lavorativa stessa;

- m) l'indicazione dell'eventuale gratuità della richiesta, facendo riferimento alla legislazione vigente (trovano riferimento l'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché la L.R. 6/89 in materia di abolizione delle barriere architettoniche); alla L.R. 12/05 e s.m.i. per l'edificazione in zone agricole ed agli edifici di culto, oppure di eventuali forme di pagamento del contributo di costruzione agevolato (trovano riferimento l'art. 9 della L. 94/82 in materia di prima abitazione, gli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.m.i., oltre alle convenzioni per l'edilizia agevolata o convenzionata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71);
- n) l'elenco della documentazione posta a corredo dell'istanza stessa;
- o) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista; indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del Comune, nella domanda deve essere indicata l'eventuale elezione di un domicilio nel territorio del Comune. L'elezione di domicilio riguarda la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune conseguenti o comunque connessi alla presentazione della domanda di permesso di costruire.

2. Nel caso di interventi per i quali viene richiesto il permesso di costruire in deroga ex art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i. l'istanza deve essere indirizzata all'Amministrazione Comunale per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia e deve contenere il riferimento esplicito alle deroghe richieste. La deroga è oggetto di autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale.

3. Per i fascicoli volti a conseguire sanatorie previo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. si rinvia alla modalità dell'istanza e della documentazione di cui al presente articolo.

4. Le richieste di permesso di costruire devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento e del tecnico istruttore. Lo "Sportello Unico dell'Edilizia" comunica entro 10 giorni dalla ricezione della pratica il nominativo del responsabile del procedimento e, ove diverso, del responsabile dell'istruttoria. Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile di procedimento può richiedere eventuale documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione. In tal caso, il termine per la definizione della istanza ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5. Entro settantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico per l'edilizia laddove costituito, i prescritti pareri degli uffici comunali e, ove previsto, della commissione edilizia se istituita, nonché i pareri dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione, il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio, i pareri della commissione per il paesaggio ove necessario ed in tutti i casi in cui il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale.

Entro il predetto termine, il responsabile del procedimento, 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.

Qualora egli 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 settantacinque giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine istruttorio.

L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro 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 istruttorio 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.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle indicate al comma 5, il competente

ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, convoca nel termine istruttorio, una conferenza di servizi ai sensi della L. 241/90 e s.m.i.

7. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 5, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
8. I termini di cui al comma 5 sono raddoppiati in relazione a progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.
9. L'infruttuosa decorrenza del termine di cui al comma 7, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

Documentazione a corredo delle istanze di permesso di costruire.

1. Gli elaborati da allegare alla domanda di permesso di costruire, in numero minimo di 3 copie (va aggiunta una copia in più per ogni ulteriore parere necessario, nel caso in cui gli stessi debbano essere acquisiti da parte dello Sportello Unico, oltre a quanto indicato nella sezione del presente regolamento avente ad oggetto "Modalità di predisposizione dei progetti". Sono fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.
2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire è necessario che sia ben documentato l'impatto derivante dall'esecuzione del progetto edilizio e le scelte compositive su cui esso si fonda. La documentazione necessaria per la realizzazione delle componenti funzionali a rendere agibili gli ambienti (ad esempio, l'impianto elettrico), in quanto suscettibile di variazioni in corso d'opera per scelte funzionali della committenza che sovente non sono d'impatto sulle scelte compositive del progetto, può essere redatta inizialmente in termini di minor dettaglio, con l'impegno che il progetto esecutivo della stessa sia presentato entro l'ultimazione delle opere.
3. Gli elaborati necessari, da rappresentare su tavole ordinate e denominate in base all'ordine che segue, comprensivi delle autocertificazioni e delle asseverazioni di seguito previste, sono:

Tavole d'inquadramento territoriale:

- stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'ambito interessato dall'intervento;
- estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dello stesso, ed i mappali a essi confinanti. Dovranno essere segnalati eventuali vincoli di servitù gravanti sul lotto ed eventuali aree vincolate. Le stesse informazioni vanno riportate anche sulle tavole allegate all'istanza;
- elaborato grafico in scala 1:200 o 1:500 riportante il rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo di eventuali altri fabbricati esistenti, della sagoma delle pareti perimetrali e dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle modalità di accesso al lotto indicando la presenza di cancelli carrai e pedonali e delle recinzioni esistenti ed in progetto. Devono altresì essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica con le modalità previste dallo strumento urbanistico;

Elaborati a corredo dell'istanza:

- documentazione fotografica in formato adeguato atta a rappresentare lo stato dei luoghi ed il contesto limitrofo d'inserimento;
- tavole grafiche rappresentanti lo stato di fatto, di progetto e di raffronto (gialli-rossi), in scala 1:50 o 1:100 (oppure 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate, prospetti relativi ad ogni lato degli edifici e quelli

eventualmente esistenti ed a essi correlati, con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla tavola relativa alle piante dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., gli ingombri degli apparecchi sanitari, la dislocazione dei pluviali e degli scarichi, nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti e della dotazione dei parcheggi prevista secondo quanto stabilito per legge o per norma locale. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne (per gli interventi di particolare rilevanza è prescritto un eventuale abaco dei colori);

- elaborato grafico in scala 1:100 o 1:200 (1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) rappresentativa delle opere di sistemazione delle aree esterne, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi, indicando la sagoma quotata d'ingombro dei fabbricati, la superficie drenante, la superficie impermeabile, i materiali di pavimentazione, le essenze arboree previste, gli accessi ed i percorsi carrai e pedonali, le recinzioni, utilizzando i colori convenzionali giallo/rosso per rappresentare le modifiche rispetto al contesto esistente. Su questo elaborato vanno evidenziate eventuali servitù al fine di verificarne l'impatto ed il grado di vincolo rispetto al progetto proposto ;
- tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- progetto della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e provenienti da cicli produttivi in scala 1:100 o 1:200, con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50, in base alle previsioni del vigente Regolamento comunale completo della relativa relazione tecnico-illustrativa;
- relazione tecnica illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi. La relazione potrà contenere un'asseverazione riepilogativa dei dati previsti nel successivo art 13.

In allegato ai progetti vanno presentate le seguenti dichiarazioni/documentazioni anche in forma di autocertificazione ove prescritto ovvero dichiarazione di non assoggettamento:

- titolo di proprietà e, nel caso di interventi su edifici condominiali, parere dell'assemblea condominiale ove necessario;
- parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- relazione ovvero autocertificazione in merito ai requisiti igienico sanitari con valutazioni non discrezionali;
- relazione e verifica di conformità dell'intervento con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- relazione di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente (DM 22.01.08 n. 37);
- relazione di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- relazione di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91 e s.m.i. e D. Lgs. 192/05 e s.m.i.);
- copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico ovvero dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
- relazione relativa ad eventuali attività produttive e/ commerciali per le quali è previsto il nuovo insediamento o la modifica dei cicli produttivi esistenti per effetto delle opere di cui al progetto proposto, integrata dal punto di vista tecnico-sanitario con informazioni relative a:
 - 1) genere di industrie da insediare;
 - 2) numero di addetti previsti;
 - 3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - 4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - 5) flussi di traffico commerciale;
- provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico-nocivi.
- eventuale documentazione necessaria alla valutazione dell'impatto ambientale per i casi previsti dalla vigente normativa ed in tutti i casi di opere che comportano modifiche all'aspetto esteriore dei fabbricati in aree non soggette a vincolo e dalle quali la compilazione redatta dal progettista sia indicata sopra soglia. Per la valutazione si rimanda alla determinazione del grado di incidenza del sito di cui alla Delibera di G.C. n. 42 del 29 marzo 2007;

- calcolo analitico e modello compilato per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ed eventuale preventivo di spesa a cui applicare il contributo al costo di costruzione ex D.M. 5.12.77, nel caso di provvedimento oneroso; il preventivo deve essere redatto con riferimento al listino prezzi C.C.I.A.M. vigente al momento della presentazione della pratica;
- assunzione di impegno della committenza per la diretta progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, nel caso in cui il Comune non programmi di eseguirle nei termini utili per l'ultimazione dell'intervento privato, in base alle indicazioni dell'art. 20 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista;
- nel caso di progetti riferiti ad opere in esecuzione di piani attuativi o programmi integrati di intervento approvati, vanno indicati gli estremi di riferimento relativi al Piano Attuativo stesso, presentando una copia dello schema planivolumetrico allegato alla convenzione su cui vanno contrassegnati con perimetro di colore rosso i lotti o gli edifici già attuati e con colore rosso a campitura piena i lotti oggetto della nuova richiesta di permesso di costruire;
- per le nuove costruzioni e tutti gli ampliamenti, modello ISTAT compilato.
Sono inoltre fatte salve le richieste di specifica documentazione previste nell'Allegato Tecnico al presente Regolamento e nell'allegato A del Regolamento Locale di Igiene, Manuale Tecnico Cap. 1.

Documentazione prescritta a corredo del fascicolo edilizio che può essere differita all'inizio dei lavori in presenza di apposita impegnativa alla presentazione:

- Deposito firma impresa esecutrice delle opere e documentazione relativa alla regolarità contributiva (D.U.R.C.);
- Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, negli edifici con presenza di attività lavorative va predisposta una planimetria in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, pareti destinate alla posa di estintori, ecc.). Tale indicazione può essere rappresentata anche sulle tavole di progetto sopra descritte;
- Per gli interventi non assoggettati alla progettazione impiantistica e per il contenimento del consumo termico, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposto un sintetico schema progettuale in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) che indichi la posizione e le caratteristiche degli impianti previsti. Tale indicazione può essere rappresentata anche sulle tavole di progetto sopra descritte.
- Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

Articolo 6: Domanda di voltura.

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

Articolo 7: Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività.

1. 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 quanto disposto dall'art. 52, comma 3-bis della L.R. 12/05 e s.m.i. Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dal Titolo III della Parte II della stessa norma.
2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività 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 nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. 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 redatta sulla modulistica disponibile presso il Comune o sul sito informatico comunale e accompagnata dagli elaborati progettuali elencati al successivo comma. Il progettista deve asseverare la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti 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.
4. Nella relazione vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
 - b) codice fiscale del richiedente;
 - c) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
 - d) generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;
 - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
 - f) indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati;
 - g) indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico; servitù, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento; in tal senso, per gli immobili vincolati con obbligo di acquisizione preventiva di autorizzazione paesaggistica deve essere indicato se è già stata presentata istanza di autorizzazione paesaggistica;
 - h) indicazione della tipologia delle opere che si vogliono eseguire tramite la d.i.a.; nel caso di sopraelevazione, ampliamento o costruzione a confine vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti, asseverando i dati previsti nel successivo art. 16;
 - i) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
 - j) indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
 - k) eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto;
 - l) generalità e qualifica professionale del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati d'iscrizione;
 - m) indicazione dell'impresa alla quale s'intende affidare i lavori ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.;
 - n) indicazioni circa l'onerosità e/o la gratuità dell'intervento previsto in base agli artt. 16, 17 e successivi del DPR 380/01 e s.m.i.;
 - o) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
5. La denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
6. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 2 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono gli elaborati elencati al precedente art. 5 per la presentazione del permesso di costruire.
7. 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.
8. 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.

9. 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.
10. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dallo strumento urbanistico, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente. La monetizzazione delle aree è ammessa solo in caso di dimostrata impossibilità tecnica alla cessione.
11. 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 edilizio.
12. 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.
13. Il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:
 - a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
 - b) accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41 della l.r. 12/05 e s.m.i.;
 - c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
14. La realizzazione degli interventi di cui al comma 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, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della l.r. 12/05 e s.m.i.;
15. 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 e s.m.i.. 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.
16. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete 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.

Articolo 8: Cambio di destinazione d'uso.

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dallo strumento urbanistico.
Per la disciplina relativa si rimanda agli atti del Piano di Governo del Territorio.
2. Nello strumento urbanistico sono indicati i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Lo stesso strumento indica i casi di cambio di destinazione d'uso senza opere, per i quali è comunque dovuto un adeguamento dello standard, ad eccezione degli esercizi commerciali di vicinato.

3. 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 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
4. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
5. Qualora il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.
6. Qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ancorché comunicato, risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro.
7. Il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie effettuato in assenza dell'atto unilaterale d'obbligo, ove previsto, o della convenzione, ovvero in difformità dai medesimi comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento e comunque non inferiore a mille euro.
8. Gli importi corrisposti a titolo di sanzione amministrativa sono impiegati dal comune per incrementare, realizzare o riqualificare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Articolo 9: Domanda di autorizzazione paesaggistica.

1. I soggetti legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
 - e) indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati, riferita anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo dello strumento urbanistico;
 - f) specificazione della natura del vincolo apposto in base alle procedure previste dalla legge;
 - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - h) nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, oltre

alla documentazione prevista dal precedente articolo inerente le istanze di permesso di costruire.

Articolo 10: Proposte di piani attuativi di iniziativa privata.

1. La proposta di piano attuativo d'iniziativa privata prevede una fase preliminare, facoltativa del richiedente, atta a delineare i contenuti di massima degli schemi planivolumetrici e delle opere pubbliche previste, che si conclude entro 60 gg. dalla sua presentazione, ed una fase definitiva, redatta a seguito delle indicazioni sopra fornite al proponente. L'istanza dev'essere proposta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione Comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite al servizio urbanistica, e fin dall'inizio deve contenere tutti i dati in esso richiesti. In particolare deve indicare:
 - a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni, impegnative e servitù che gravano sull'immobile;
 - e) indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati, riferita anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo dello strumento urbanistico;
 - f) precisazioni circa la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti e in salvaguardia, oppure indicazione della necessità di promuovere eventuale variante urbanistica contestuale all'adozione del piano attuativo conforme alle previsioni della vigente normativa;
 - g) qualificazione dell'eventuale variante urbanistica necessaria;
 - h) indicazione del nuovo peso insediativo previsto, della necessità di reperire eventuali aree di standard, delle aree eventualmente oggetto di cessione e/o di monetizzazione;
 - i) indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - j) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
 - k) indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
 - l) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, segnalando eventuali soggetti controinteressati, oppure titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti;
 - m) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. La proposta di piano attuativo deve essere presentata per la prima volta tramite elaborati grafici preliminari volti a delineare la proposta di uno o più schemi planivolumetrici alternativi, evidenziando il coordinamento di essi con il contesto limitrofo e l'impatto per le opere di urbanizzazione presenti. Oltre alla domanda sopra descritta ed ai suddetti elaborati preliminari, la proposta preliminare di piano deve contenere indicazioni circa le opere d'urbanizzazione di diretta esecuzione in base alle previsioni della vigente normativa, nonché l'eventuale disponibilità ad eseguire direttamente eventuali altre opere di pubblico interesse previste in zona, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione nei limiti consentiti dalle disposizioni vigenti.

La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto contemplato ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, deve prevedere:

 - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, qualora

consentito dallo strumento urbanistico vigente, che, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, con le modalità stabilite dalla legislazione vigente; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
 - c) gli accordi intervenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal comune per l'attuazione degli interventi;
- 4 La proposta preliminare di cui sopra, entro 60 gg. dalla sua presentazione, viene esaminata dalla Amministrazione comunale che fornisce indicazioni circa le opere pubbliche previste ed i relativi contenuti economici convenzionali. Può essere richiesto il parere della Commissione edilizia in merito alle opere pubbliche previste.
- 5 In base ai contenuti planivolumetrici valutati come sopra, per la documentazione da allegare alle proposte definitive dei piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

Articolo 11: Richiesta di certificati di agibilità.

1. La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dall'ultimazione definitiva dei lavori. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità è previsto per i seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia d'inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dal DPR 380/01 e s.m.i..

La domanda deve indicare:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
 - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - e) precisazioni in merito ad eventuali varianti in corso d'opera eseguite nel corso dei lavori;
 - f) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
4. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
5. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/01 e s.m.i. devono

essere allegati i seguenti documenti:

- a) denuncia di ultimazione dei lavori;
 - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
 - c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ove necessario;
 - d) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui alle previsioni del presente regolamento, per i nuovi fabbricati;
 - e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni, oppure richiesta di accatastamento da trasmettere al Catasto a cura dello Sportello Unico, in base alle previsioni dell'art. 25 del DPR 380/01 e s.m.i.;
 - f) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art.25 del DPR 380/2001 e s.m.i., certifi chi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
 - g) certificati di collaudo, ove previsti, degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;
 - h) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
 - i) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi, se variati rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia o al permesso di costruire originari, ovvero dichiarazione sostitutiva a firma del committente e del d.l. che conferma la validità dell'elaborato grafico allegato al provvedimento edilizio originario;
 - j) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici, oppure dichiarazione delle stesse che attestino la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui alle vigenti e specifiche normative di riferimento;
 - k) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236);
 - l) autodichiarazione facoltativa del titolare del permesso di costruire/d.i.a. o avente titolo, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in cui si attesta la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e che tale conformità non comporta valutazioni tecnico-discrezionali di competenza del Comune o dell'ASL.;
6. E' fatto comunque salvo quanto previsto in materia di certificazione energetica degli edifici;
7. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, anche con riferimento a norme specifiche di settore.

Sezione III^A - Modalità di predisposizione della documentazione e dei progetti.

Articolo 12: Autocertificazione.

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

Articolo 13: Asseverazione.

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente in una dichiarazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, può essere asseverata:

- a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici (riferita, oltre che alle destinazioni ammesse dallo strumento urbanistico, anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine geologica allo stesso allegati);
- b) alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
- c) la superficie delle aree da edificare;
- d) la volumetria di fabbricati esistenti;
- e) le distanze di edifici esistenti dal confine;
- f) i distacchi dagli edifici;
- g) l'altezza dei fabbricati.

Articolo 14: Modalità di rappresentazione grafica.

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

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

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere tutti gli allegati elencati nella deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 29.03.2007;
4. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
5. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

CAPO II° - Le fasi del procedimento amministrativo.

Sezione I^ - Fase di avvio.

Articolo 16: Presentazione delle richieste.

1. Le richieste di: permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica, nonché le D.I.A. devono essere conformi alla vigente normativa sull'imposta di bollo; devono essere redatte utilizzando preferibilmente l'apposita modulistica, corredate dei documenti di cui al presente regolamento, redatti secondo quanto in esso è disposto. Esse vanno indirizzate al responsabile del Servizio presso cui è costituito lo Sportello Unico e sono consegnate direttamente allo sportello amministrativo o URP nei giorni e negli orari previsti.
2. Gli uffici preposti alla ricezione rilasciano ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione della data.
3. Ogni richiesta deve riferirsi ad un unico procedimento edilizio. Essa deve contenere con chiarezza le generalità e l'indirizzo del richiedente ed ogni altro dato richiesto nella modulistica predisposta dal comune e disponibile sul sito internet, con eventuale recapito telefonico e fax.
4. Per la prima istruttoria l'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

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

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, provvede:
 - a) alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
 - b) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i.;
 - c) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - d) alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.
2. Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a) il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - c) i pareri della commissione edilizia, se istituita, e della commissione per il paesaggio, nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

3. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari per l'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

Articolo 18: Responsabilità del procedimento.

1. Nella comunicazione di avvio del procedimento, vengono indicati:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'ufficio e il soggetto responsabile del procedimento se diverso dal responsabile dell'istruttoria;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.
2. Nel caso in cui l'istanza inerente la realizzazione di opere edilizie venga presentata direttamente agli uffici competenti, la comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento e dell'istruttore vengono comunicati contestualmente al rilascio della ricevuta di presentazione;
3. Tramite l'esame preliminare, l'istruttore accerta altresì la necessità di acquisire a corredo dell'istanza i pareri obbligatori di cui ai successivi articoli.

Sezione II^A - Fase istruttoria.

Articolo 19: Denuncia di inizio attività.

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

Articolo 20: Esecuzione di opere urgenti.

1. In presenza della necessità d'intervenire al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni non potendo avviare con modalità provvisoria, i lavori necessari per risolvere tali incombenza possono essere eseguiti in assenza di preventivo titolo abilitativo, con la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo. Il proprietario è tenuto comunque a comunicare allo Sportello Unico l'inizio delle opere nonché, ove l'intervento interessi le strutture del fabbricato o manufatto ovvero comporti l'esecuzione di opere murarie, a comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore. Detto professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo, ferma restando l'obbligo di presentazione di DIA in corso d'opera secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

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

1. In fase di prima istruttoria, a cura del responsabile del procedimento devono essere richiesti ed acquisiti i pareri obbligatori previsti dalle vigenti normative nonché i pareri necessari per valutare l'impatto delle opere richieste dal privato rispetto alle infrastrutture di uso pubblico, da richiedere agli uffici interni preposti.
2. I pareri possono essere richiesti tramite le apposite conferenze di servizio in conformità alle indicazioni poste dalla L. 241/90 e s.m.i. e convocate dal responsabile del procedimento; in assenza della possibilità di acquisirli nei termini assegnati per l'istruttoria tramite la convocazione delle conferenze, essi vanno richiesti per iscritto indicando sulla richiesta il termine entro cui il parere deve essere reso.
3. I pareri devono essere chiari, volti a confermare la regolarità della richiesta di permesso di costruire per gli aspetti di competenza del soggetto che li rilascia, ovvero ad indicare le condizioni perentorie che comportano la non ammissibilità della stessa, o anche a fornire le indicazioni più opportune per ridurre l'impatto dell'intervento richiesto. Le indicazioni e le condizioni contenute nei pareri suddetti volte ad ottenere la modifica dei progetti esaminati vengono incluse nella relazione tecnica che il responsabile del procedimento deve redigere per sottoporre il progetto all'esame della Commissione paesaggio, ove previsto, della Commissione Edilizia, se nominata, ed al responsabile del settore preposto l'emanazione dell'atto conclusivo.
4. In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui alla L. 241/90 e s.m.i.
5. Il richiedente del permesso di costruire dev'essere informato della procedura di acquisizione dei pareri e dell'esito degli stessi.
6. Qualora i pareri contengano condizioni perentorie e/o indicazioni per la modifica del progetto esaminato, il responsabile del procedimento ne comunica i contenuti all'interessato affinché lo stesso possa valutare eventuali adeguamenti progettuali e/o proposte di controdeduzione. Nel caso in cui l'interessato ritenga di modificare il progetto, per il riesame dello stesso si interrompe il termine istruttorio dalla data di presentazione dei nuovi elaborati. Il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

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

Articolo 22: Permesso di costruire.

Fase istruttoria

1. E' prevista l'applicazione dell'articolo 5 comma 4 e seguenti.
2. Fatta salva la facoltà di integrazione a seguito di istruttoria, nel caso la documentazione mancante renda impossibile l'istruttoria, l'istanza potrà essere respinta. In tale ultimo caso, si richiede la

presentazione di nuova istanza.

3. Qualora, entro il termine di chiusura dell'istruttoria indicato all'art. 5 comma 7, la Commissione edilizia non si esprima, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predisponde una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando, oltre ai contenuti emersi nella fase istruttoria, i motivi per cui il termine suddetto non è stato rispettato.
4. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Fase conclusiva

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato, ove occorra, alla redazione da parte dei proprietari di un atto, da sottoscrivere a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento; dovrà comunque essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione od impianto oggetto della concessione.
2. La consegna o la notifica del permesso di costruire avviene a seguito della presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori e delle forme di garanzia, se rateizzato.
3. In caso di diniego dell'istanza, è prevista l'emanazione di apposito avvio di procedimento ai sensi dell'art. 7 e seg. della L. 241/90 e s.m.i.. Successivamente è emesso il motivato provvedimento conclusivo.
4. Il provvedimento conclusivo deve dar conto di eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati.
5. Ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01 e s.m.i., la mancata adozione del provvedimento conclusivo nei termini previsti equivale a diniego. Tale diniego può essere sostituito dal provvedimento assunto oltre i termini suddetti.

Contenuti del provvedimento.

1. Il permesso di costruire contiene:
 - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dal richiedente;
 - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di permesso ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - c) sintesi della descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g) la data dei pareri della Commissione edilizia e della Commissione paesaggio, laddove abbiano esaminato la richiesta;
 - h) l'ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
 - i) la motivazione sintetica dell'assenso (conformità agli strumenti urbanistici ed alle previsioni normative vigenti; eventuali riferimenti a normative di deroga);
 - j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, prescrivendo la documentazione da presentare prima dell'inizio dei lavori;
 - k) il nominativo del progettista, del d.l. e dell'impresa esecutrice se non rientranti negli elaborati posti a corredo dell'atto;

- l) l'elenco degli elaborati che costituiscono il provvedimento stesso e che sono allo stesso allegati;
 - n) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 del DPR 380/01 e s.m.i..
2. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla suddetta lettera n).
 3. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
 4. Il permesso di costruire deve menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio comunale competente ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i..
 5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
 6. Il titolare di permesso deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori prima dell'inizio degli stessi e la denuncia dell'ultimazione dei lavori. Ove necessario, deve chiedere preventivamente i punti fissi e munirsi di autorizzazione di cantiere.

Articolo 23: Varianti in corso d'opera.

Fase istruttoria

1. Le procedure di cui al presente articolo sono valide per le varianti in corso d'opera presentate con permesso di costruire o con D.I.A.
2. Sono ammesse quali varianti in corso d'opera le opere che incidono sul progetto originario senza alterarlo nelle sue caratteristiche peculiari, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia.

Articolo 24: Determinazioni delle variazioni essenziali di un progetto.

1. Le variazioni essenziali al progetto approvato ricorrono esclusivamente quando si verifica una o più delle condizioni determinate ai sensi della normativa statale e regionale di riferimento.
2. Gli interventi da effettuare su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali in variante al progetto allegato al permesso di costruire, sono considerati variazioni essenziali.
3. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:
 - a) Mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - b) Aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine quanto indicato all'art. 54 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - c) Modifiche:
 - c.1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
 - c.2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
 - d) Mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dello stesso, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;

- e) Violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.
4. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al decreto legislativo 42/2004 e s.m.i. ed alla disciplina delle aree regionali protette.
 5. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

Articolo 25: Autorizzazione paesaggistica.

Fase istruttoria

1. L'autorizzazione paesaggistica deve essere acquisita preventivamente al rilascio del provvedimento edilizio relativo alle opere da essa prese in esame.
2. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, com'è previsto dalla L.R. 12/05, art. 86 e s.m.i.. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, dalle disposizioni regionali in materia, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 3; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
3. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
 - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati, curando la presenza dell'autocertificazione o copia del titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 - chiede al Presidente di convocare la Commissione Paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione dei Commissari tutta la documentazione necessaria per l'espressione del parere;
4. La Commissione Paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

Fase decisionale

1. Una volta acquisito il parere della Commissione Paesaggio, il responsabile del settore assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

Contenuti del provvedimento

Si rinvia alle previsioni della L.R. 12/2005 e s.m.i nonché altre disposizioni regionali in materia.

Articolo 26: Piani attuativi.

1. Si fa rinvio a quanto previsto dalle vigenti disposizioni ed alle deliberazioni comunali eventualmente assunte in materia;

Sezione IV[^]: Contenuti di altri provvedimenti.

Articolo 27: Rilascio dell'autorizzazione di agibilità - dichiarazione di inagibilità.

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3 D.P.R. 380/01 e s.m.i., è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - a) avvenuto accatastamento dell'edificio ovvero richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
 - b) dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato della D.L. e dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 D.P.R. 380/01 e s.m.i., nonché alla L. 10/91 e s.m.i., al d.gls. 192/05 e s.m.i., ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i..
2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i..
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 DPR 380/01 e s.m.i., attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - c) la documentazione indicata al comma 1;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Detto termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, non già nella disponibilità dell'amministrazione o non acquisibile autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) D.P.R. 380/01 e s.m.i.. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
5. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

Articolo 28: Libretto d'uso e di manutenzione.

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori. E' allegato alla richiesta di certificato di agibilità, senza costituire documento essenziale ai fini del rilascio, per tutti i nuovi fabbricati. Dallo stesso devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte dell'ufficio ricevente, viene restituito al proprietario dell'immobile.
3. Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed

impiantistiche.

4. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
5. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.
6. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

Articolo 29: Altri tipi di certificazioni/procedimenti.

1. Certificato di destinazione urbanistica: per le sue finalità si rinvia alle previsioni di cui all'art 30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. La domanda, inoltrata al Servizio urbanistica del Comune, deve contenere: le generalità ed il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale dei mappali per i quali viene richiesta la certificazione, uno stralcio dello strumento urbanistico oppure una planimetria catastale che identifichi gli ambiti oggetto della richiesta, la ricevuta del versamento previsto in base ai contenuti dei provvedimenti tariffari del Comune ovvero l'indicazione di eventuali esenzioni. I certificati vengono rilasciati a firma del responsabile del competente ufficio o da suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione; decorso il suddetto termine è prevista l'autocertificazione sostitutiva del richiedente, corredata dell'istanza di rilascio del certificato inoltrata al Comune. In assenza di rilascio del certificato il richiedente può richiedere al Comune il rimborso delle somme eventualmente anticipate. Nei casi in cui il certificato di destinazione urbanistica sia previsto per la redazione o la stipula di atti in cui il Comune è controparte, il rilascio dello stesso viene disposto d'ufficio entro il termine previsto per l'atto suddetto, a spese del Comune.
2. Certificati di esenzione e/o riduzione IVA per lavori edili: la richiesta va compilata utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione del Comune. I certificati vengono rilasciati a firma del responsabile del competente ufficio o da un suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione in alternativa si può procedere per autocertificazione.
3. Attestazione dei requisiti alloggi e/o loro assegnatari: la richiesta va compilata utilizzando preferibilmente l'apposita modulistica messa a disposizione del Comune. In ogni caso la domanda, inoltrata allo sportello unico edilizia del Comune, deve contenere: le generalità complete ed il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale delle motivazioni e delle finalità per cui viene richiesta l'attestazione, la documentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto di verifica e/o quella inerente il reddito da verificare, l'autodichiarazione inerente i riferimenti all'atto di proprietà, possesso e provenienza dell'immobile, il suo valore dichiarato nell'atto e nell'ultimo versamento dell'ICI, nonché l'autodichiarazione circa il titolo di godimento dell'unità immobiliare e l'assenza di proprietà di altre unità immobiliari aventi le condizioni di esclusione dai requisiti ammessi per il godimento dell'unità oggetto di verifica, la ricevuta del versamento previsto in base ai contenuti dei provvedimenti tariffari del Comune ovvero l'indicazione di eventuali esenzioni. Le attestazioni vengono rilasciate a firma del responsabile del competente ufficio o da suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione.
4. Convalide di atti inerenti procedimenti di competenza del Comune: le attestazioni vengono rilasciate a firma del responsabile del competente ufficio o da suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione, fatti salvi termini maggiori a causa di ricerche d'archivio di fascicoli particolarmente complessi, vetusti e di difficile reperimento e/o consultazione.
5. Restituzione oneri: sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di prescrizione. L'istruttoria delle richieste di rimborso oneri viene effettuata entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo. La domanda va inoltrata allo sportello unico il cui responsabile individua un referente per

l'istruttoria che, entro il suddette termine, contatta il richiedente ed acquisisce eventuali informazioni utili all'istruttoria, non presenti nella richiesta e non reperite agli atti del Comune. Il dirigente del settore gestione del territorio, esperite le verifiche necessarie tramite i suddetti responsabili, comunica al richiedente l'esito della richiesta e le relative motivazioni, indi, nel caso la stessa sia accolta, provvede a liquidare la restituzione degli oneri in base alle disponibilità del bilancio.

6. Convenzioni per la riduzione degli oneri: trovano riferimento e fondamento nelle previsioni di cui all'art. 35 della L. 861/71 e artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..
7. Convenzione per regolamentare distanze/affacci con la proprietà pubblica: nel caso in cui privati proprietari necessitano di concordare modalità di costruzione e/o modifica dei propri immobili adiacenti ad immobili comunali in base alle previsioni del Codice Civile, devono promuovere forme di convenzionamento al Comune indirizzando apposita richiesta al Sindaco per il tramite dello sportello unico. L'istanza deve contenere tutti gli elementi e gli elaborati utili a capire l'oggetto della richiesta, il contesto dei luoghi e le motivazioni poste alla base della richiesta, lo schema di convenzione/accordo proposto al Comune. L'istruttoria dell'istanza è assegnata al Responsabile dell'area urbanistico/edilizia, che deve acquisire preventivamente i pareri interni dei Servizi LL.PP. e Patrimonio prima di sottoporla preventivamente alla valutazione della Giunta Comunale. L'istruttoria si compie entro 30 gg., fatti salvi termini maggiori per acquisire eventuale ulteriore documentazione necessaria a corredo della richiesta ed esperire eventuali sopralluoghi e verifiche d'ufficio da parte dei vari servizi preposti. L'esito del parere della Giunta Comunale è inoltrato al richiedente non oltre il termine i 45 gg. dalla sua richiesta.
8. Volture delle istanze e dei provvedimenti attivi di permesso di costruire: il provvedimento viene rilasciato dal responsabile del settore entro 30 giorni dall'inoltro della richiesta all'Ufficio protocollo, fatti salvi termini maggiori per acquisire eventuale ulteriore documentazione necessaria a corredo della richiesta, ed è comunicato contestualmente al precedente titolare ed al progettista.
9. Autorizzazioni per l'accantieramento e per opere provvisoriale: per le attività di cantiere previste nel successivo articolo e per opere provvisoriale connesse ad esigenze temporanee è necessario acquisire l'autorizzazione comunale prima d'intraprendere i lavori, utilizzando l'apposita modulistica. L'istanza deve essere corredata di apposita documentazione fotografica e bozzetti grafici, in duplice copia, volti a documentare lo stato dei luoghi ed i lavori previsti. I suddetti procedimenti si concludono entro un termine massimo di 60 gg.
10. Collaudo di opere di urbanizzazione eseguite direttamente da privati: il collaudo delle opere suddette è di competenza del Comune, a spese del privato. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare l'ultimazione dei lavori al Comune, emettendo il proprio certificato di regolare esecuzione (inviandolo sia al proprio committente che al Comune), dichiarando contestualmente a consuntivo l'importo delle opere eseguite e precisando se necessita l'accatastamento delle opere stesse. Il Comune provvede a nominare il collaudatore informando il committente. Nel caso in cui il Comune non abbia provveduto alla suddetta nomina entro la fine dei lavori, il committente deve farne formale richiesta al Comune stesso. L'accatastamento delle opere compete all'esecutore delle stesse, fatti salvi diversi accordi con il Comune. Sono fatte salve diverse disposizioni previste nelle singole convenzioni urbanistiche.
11. Licenze d'uso per attività produttive e commerciali: sono fatte salve le vigenti disposizioni che regolamentano le specifiche materie. Si evidenzia che:
 - gli elaborati tecnico/grafici che documentano le caratteristiche autorizzate delle unità immobiliari ai fini edilizi devono essere aggiornate e coincidenti con quelle allegate alle istanze e denunce per l'inizio di attività produttive e commerciali;
 - salve le diverse disposizioni, i titolari delle suddette istanze devono integrare la documentazione prevista entro i termini indicati nelle comunicazioni istruttorie del Comune e in ogni caso entro il termine massimo di 90 giorni, decorso il quale senza comunicazione alcuna, la richiesta si intende abbandonata in quanto non più d'interesse del titolare che la presentò. Anche in assenza segnalazioni da parte del Comune, la pratica viene archiviata d'ufficio in quanto non procedibile.
12. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di rilascio del certificato e/o del provvedimento richiesto, ovvero del suo accoglimento, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, previo assolvimento ad eventuali obblighi contenuti nell'avviso suddetto ed al versamento di eventuali importi richiesti dal Comune per la redazione dell'atto.
13. Il mancato ritiro di ognuno dei suddetti provvedimenti conclusivi entro il termine massimo di 30 gg. dall'avvenuto avviso al richiedente del loro rilascio viene inteso dal Comune come disinteresse all'atto

stesso, quindi comporta l'archiviazione del procedimento senza il rimborso di eventuali importi già versati dal richiedente, oltre al recupero coatto delle spese materialmente sostenute dal Comune per la gestione del procedimento e la redazione dell'atto finale nella misura della tariffa stabilita.

Sezione V^ - Efficacia degli atti.

Articolo 30: Comunicazione del provvedimento.

1. Il responsabile del settore comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo di messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso d'emanazione del permesso di costruire e degli atti conseguenti alle richieste di cui agli articoli precedenti, o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, previo assolvimento agli obblighi contenuti nell'avviso, oltre a quelli previsti dagli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. inerenti il pagamento del contributo di costruzione. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero quelle della vigente legislazione, oltre, ove competenti, quelle per la violazione ai regolamenti comunali.

Articolo 31: Pubblicazione del provvedimento.

1. Il Permesso di costruire è efficace a seguito dell'assolvimento degli obblighi previsti e a seguito della corresponsione del contributo di costruzione. Dell'avvenuto rilascio viene data notizia al pubblico tramite affissione all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi. La pubblicazione è atto dovuto e deve essere effettuata di norma contestualmente all'avviso di emanazione del provvedimento, e comunque non oltre tre giorni dalla data dello stesso.
Per le Denunce di Inizio Attività, il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione all'Albo pretorio con cadenza settimanale dell'elenco delle istanze presentate.
2. Per i provvedimenti di Autorizzazione Paesaggistica si provvede ai sensi della specifica disciplina.

Articolo 32: Parere preventivo.

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o d'ampliamento di edifici esistenti, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
 - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme agli strumenti urbanistici ed al presente regolamento edilizio;
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare;
3. Nel caso in cui la Commissione edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare;
4. Il parere preventivo viene rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione;
5. Il parere preventivo per le proposte di piano attuativo di cui all'art. 10 del presente Regolamento rientra nelle finalità di cui sopra.

CAPO III° - Accesso ai documenti

Sezione I^ - Modalità per l'accesso ai documenti.

Art. 33: Modalità per l'accesso ai documenti

1. Per l'accesso agli atti inerenti i procedimenti edilizi si fa riferimento alla L. 241/90 e s.m.i. ed al Regolamento di Accesso agli atti del Comune di Senago.

CAPO IV° - Vigilanza, repressioni delle violazioni e sanzioni

Sezione I^ - Fonti normative.

Articolo 34: Sanzioni.

1. Per ogni inadempimento o mancato rispetto delle normative edilizie e urbanistiche è prevista l'applicazione delle sanzioni impartite, per i diversi casi, dalla normativa specifica nazionale o regionale.
2. Nel caso di violazione in materia urbanistico – edilizia, in cui il trasgressore non adempia spontaneamente nei termini di legge, il Comune procede con l'esecuzione d'ufficio secondo quanto previsto dalle norme di settore.
3. Per tutte le altre violazioni alle disposizioni del presente Regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

Articolo 35: Sanzioni paesaggistiche.

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate in ordine ad ogni tipologia di abuso o violazione, dalla vigente normativa in materia.

TITOLO II°- LA COMMISSIONE EDILIZIA E LA COMMISSIONE PAESAGGIO

CAPO I° - Composizione e nomina Commissione Edilizia

Sezione I^A - Composizione, nomina e durata.

Articolo 36: Composizione.

1. La Commissione Edilizia è composta da n. 3 membri di diritto e da n. 5 cittadini competenti in materia, nominati con deliberazione della Giunta comunale.

Sono membri di diritto:

- il Responsabile del Settore Sviluppo del Territorio o un suo delegato, con funzioni di Presidente, con diritto di voto;
- un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'Art. 13, comma 33 della L.R. 20-02-1989, n. 6, scelto in base ad un curriculum che comprovi l'esperienza nella materia sopra indicata, con diritto di voto;
- Il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, con diritto di voto.

E' composta altresì dai seguenti membri, con diritto di voto:

- n. 5 cittadini competenti in materia edilizia ed urbanistica ed in possesso dei requisiti stabiliti dallo Statuto Comunale, uno dei quali esperto in impianti tecnologici; di questi, n. 3 sono segnalati dalle forze politiche di maggioranza, e n. 2 segnalati dalle forze politiche di minoranza.

2. La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.
3. Alla Commissione, su invito del Presidente, possono intervenire i tecnici preposti alla relazione dei progetti specifici di loro competenza, siano essi dipendenti comunali o professionisti esterni.
4. La Commissione può ascoltare l'Assessore delegato in materia edilizia, al fine di riscontrare la valutazione di conformità degli indirizzi politico – amministrativi in materia edilizia.

Articolo 37: Nomina e designazione – Durata e scadenza

1. La Giunta comunale nomina tutti i componenti la Commissione Edilizia, compresi i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui all' art. 47 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
2. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere analogo profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.
3. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
4. I componenti non possono essere nominati più di due volte consecutive.
5. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione, che deve essere nominata entro 120 giorni dall'insediamento della Giunta Comunale.

Sezione II^A - Casi di incompatibilità e di decadenza, conflitto di interessi

Articolo 38: Incompatibilità, decadenza, conflitto di interessi.

1. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:
 - con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta comunale;
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società

da esso dipendenti, inerente le materie oggetto di esame da parte della Commissione stessa;
- con l'esercizio di attività professionale di progettazione in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale.

2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.
3. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
4. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia. Nel caso di astensione di uno o più componenti interessati, la votazione della Commissione è legale anche se non è costituito il numero minimo dei presenti sopra previsto. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui al presente articolo sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
6. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia. Per "assenza ingiustificata" s'intende l'assenza non preceduta da nota scritta e motivata pervenuta almeno due giorni prima della seduta. Non interviene la decadenza nei casi di astensione ai sensi del comma 4.
7. Il Presidente è competente a contestare le assenze: il componente eventualmente contestato ha 10 gg. di tempo per controdedurre; entro i successivi 20 gg. la Giunta Comunale si pronuncia ed assume gli atti conseguenti.

CAPO II° - Le attribuzioni della Commissione Edilizia

Sezione I^A - Individuazione delle attribuzioni.

Articolo 39: Attribuzioni della Commissione.

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime in materia d'ornato, urbanistica ed edilizia.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri non vincolanti, che vengono resi nei casi previsti dal presente regolamento.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati nel successivo art. 49.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, la stessa non esprime un ulteriore parere in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

Articolo 40: Pareri obbligatori e facoltativi - esclusione dal parere.

1. Il parere della Commissione edilizia è richiesto per:
 - a) rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo punto 2;
 - b) rilascio della sanatoria di cui all'accertamento di conformità in base all'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - c) applicazione delle misure di salvaguardia previste dalle norme vigenti;
 - d) progetti preliminari per la valutazione dei tipi edilizi di cui all'art. 98 del presente regolamento;

2. Il parere della Commissione edilizia può essere richiesto nei seguenti casi:
 - a) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
 - b) interventi di arredo urbano;
 - c) interventi sul verde pubblico.
 - d) progetti comportanti specifiche valutazioni d'ornato e di composizione.
3. E' esclusa la necessità di acquisire il parere della Commissione edilizia nei seguenti procedimenti:
 - a) dichiarazione di inizio attività;
 - b) interventi assoggettati a permesso di costruire, nelle seguenti ipotesi:
 - b1). ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
 - b2). realizzazione di recinzioni non ricadenti in zone vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/04 e s.m.i.:
 - b3). proroga del permesso di costruire;
 - b4). voltura del permesso di costruire;
 - b5). diniego al permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - b6). carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego al rilascio del permesso per incompletezza del fascicolo;
 - b7) progetti privi di problematiche d'ordine estetico-morfologico che, esaminati dall'ufficio comunale competente, siano risultati del tutto conformi alle norme particolari previste dallo strumento urbanistico generale per l'elaborazione e redazione nello specifico dei singoli progetti;
 - b8) varianti in corso d'opera che non incidono significativamente sui parametri morfologici e dimensionali del progetto originario.
4. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi del presente Regolamento.
5. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

Articolo 41: Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati al precedente art. 40 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II°, Sezione I^ del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
 - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale;
4. Il parere della Commissione edilizia deve essere circostanziato, motivato ed indicare gli elementi utili che possono rimuovere un eventuale giudizio negativo.

CAPO III° - Funzionamento della Commissione Edilizia

Sezione I^ - Modalità di convocazione.

Articolo 42: Convocazione.

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dall'ufficio tecnico, sentito il Presidente o da un suo delegato. La convocazione avviene sempre con nota da inviarsi tramite fax o posta elettronica, almeno tre giorni prima della seduta.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata ai tecnici comunali che hanno curato l'istruttoria, i quali devono permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

Articolo 43: Ordine del giorno.

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno e lo invia ai commissari unitamente alla convocazione.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Sezione II^A - Validità delle sedute e delle decisioni.

Articolo 44: Validità delle sedute

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero di un suo delegato, nonché la metà dei componenti la Commissione stessa.
2. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. In caso di astensione per conflitto d'interesse si rinvia alle previsioni dell'art. 38. La seduta è valida anche qualora uno dei componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici debba astenersi nel corso della seduta.
6. Alle sedute, il Presidente o suo delegato, può chiamare a partecipare i dipendenti comunali che hanno compito d'istruttoria delle pratiche esaminate, al fine di fornire una migliore illustrazione delle stesse: essi hanno ruolo di relatori del progetto e non possono partecipare alla formazione ed alla votazione del parere.
7. E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

Articolo 45: Verbale della Commissione Paesaggio.

1. Fatta salva la facoltà del Presidente di convocazione congiunta della Commissione edilizia e della Commissione Paesaggio – disciplinata al Capo IV° - per l'esame di specifiche istanze, prima della riunione della Commissione edilizia deve essere acquisito il parere della Commissione per il paesaggio sulle pratiche iscritte all'ordine del giorno.

Articolo 46: Pubblicità delle sedute.

Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche.

Articolo 47: Verbalizzazione.

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un dipendente comunale (es. responsabile o addetto alla struttura competente) ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un dipendente comunale questi non ha diritto di voto.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero da un suo delegato, dal segretario e da tutti i membri.

Articolo 48: Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali.

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

Capo IV° Composizione e nomina della Commissione Paesaggio

Sezione I^ Formazione della Commissione Paesaggio

Art. 49: Composizione, nomina, durata, scadenza e incompatibilità

1. La Commissione per il Paesaggio è composta da n. 5 membri di diritto (un Presidente e n. 4 membri), nominati con deliberazione della Giunta comunale, previa acquisizione di curricula professionali.
Sono membri di diritto:
 - Il Responsabile del Settore Sviluppo del Territorio o un suo delegato, con funzione di presidente;
 - Quattro membri scelti tra architetti, ingegneri, agronomi, geologi, esperti in tutela paesaggistica ed ambientale in possesso di comprovata esperienza risultante da curriculum individuale, acquisita anche mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi promossi o riconosciuti dalla Regione, iscritti da almeno tre anni ai rispettivi ordini professionali.
2. La Commissione per il Paesaggio si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.
3. Alla Commissione, su invito della stessa, possono intervenire i tecnici preposti alla relazione dei progetti specifici di loro competenza, siano essi dipendenti comunali o professionisti esterni.
4. Per la disciplina inerente la nomina, durata, scadenza e incompatibilità si fa riferimento ai precedenti artt. 37-38.

Capo V° - Individuazione delle competenze e funzionamento della Commissione Paesaggio

Sezione I^

Art. 50: Attribuzioni

1. Il parere della Commissione Paesaggio è richiesto in merito a:
 - a) rilascio delle autorizzazioni e all'irrogazione delle sanzioni previste dagli artt. 146, 159, 167 e 181 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., ad eccezione di quanto previsto dai commi 2,3,4 e 5 dell'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
 - b) parere ex art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come disposto dall'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;

2. Il Responsabile del procedimento, di concerto con il Responsabile di Settore, può inoltre sottoporre al parere della Commissione Paesaggio, progetti e/o interventi la cui dimensione o localizzazione o tipologia, o le cui caratteristiche richiedano una valutazione sotto i profili di competenza della Commissione stessa.
3. L'eventuale parere negativo della Commissione Paesaggio deve essere adeguatamente motivato con facoltà di dare indicazioni per la soluzione dei motivi ostativi rilevati.

Art. 51: Funzionamento

1. La Commissione si riunisce nella residenza municipale ordinariamente ogni 15 giorni e in via straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.
2. La Commissione per il Paesaggio è convocata dal Presidente mediante avviso da recapitare tramite fax o posta elettronica almeno 2 giorni prima della data di convocazione, unitamente all'ordine del giorno.
3. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.
4. Le funzioni di segretario sono esercitate da un dipendente comunale (es. responsabile o addetto alla struttura competente) ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un dipendente comunale questi non ha diritto di voto.

Art. 52: Validità sedute e decisioni

1. Le sedute della Commissione per il Paesaggio sono valide con la presenza di almeno due membri. In mancanza del Presidente presiede altro funzionario del Settore all'uopo delegato.
2. I pareri sono espressi a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente. I verbali delle sedute sono raccolti in apposito registro e devono riportare le motivazioni dei pareri dati e le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dai membri e dal segretario.
3. I verbali sono altresì trasmessi alla Commissione Edilizia qualora la stessa debba rendere parere sulle pratiche esaminate.
4. La Commissione per il Paesaggio ove lo ritenga indispensabile per una più corretta valutazione dell'intervento, può eseguire sopralluoghi.
5. Ciascun membro della Commissione per il Paesaggio può chiedere agli Uffici Tecnici e amministrativi informazioni che abbiano attinenza con le pratiche poste all'ordine del giorno.

TITOLO III° - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I° - Ambiente Urbano

Sezione I^ - Spazi pubblici o ad uso pubblico.

Art. 53: Disciplina del verde su aree pubbliche.

- 1 Il Comune di Senago è dotato di Regolamento del verde, a cui è necessario fare rinvio.
2. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
 - g) diminuzione e/o limitazione di specie arboree i cui pollini sono allergenici.
4. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
5. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.
6. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
7. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali. È fatta salva l'applicazione delle procedure repressorie e sanzionatorie, con particolare riferimento alle aree soggette a vincolo paesaggistico.
8. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno. Altresì, sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

Articolo 54: Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

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

4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Articolo 55: Insegne e mezzi pubblicitari.

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati dall'apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. Decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano sono soggette per la loro realizzazione a richiesta di autorizzazione al Comune, corredata di un bozzetto atto a delineare l'intervento proposto, corredata da ogni documentazione necessaria alla valutazione da parte della commissione per il paesaggio. L'autorizzazione all'esecuzione delle opere è rilasciata in forma esplicita entro 30 gg. dalla presentazione della richiesta stessa all'Ufficio protocollo del Comune corredata della documentazione necessaria.

Articolo 56: Chioschi, cabine telefoniche, edicole.

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, oltre agli strumenti o norme specifiche approvate dalla Amministrazione comunale.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso dell'Amministrazione Comunale.
3. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione stessa e con riferimento agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

Articolo 57: Passaggi pedonali.

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

l'accesso a spazi ed edifici pubblici e di uso pubblico tramite attraversamenti della sede stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Articolo 58: Percorsi ciclabili.

1. L'Amministrazione Comunale di Senago incentiva la realizzazione di percorsi ciclabili al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Per il dimensionamento delle piste ciclabili si fa riferimento alla disciplina vigente in materia.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 59: Spazi porticati.

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso prevalente, rispettandone soprattutto le caratteristiche preesistenti negli interventi del vecchio nucleo. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
2. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare l'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
3. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zocolature, i rivestimenti, le tinteggiature da parte della commissione per il paesaggio o dell'ufficio tecnico.

Articolo 60: Occupazione degli spazi pubblici.

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

Articolo 61: Reti di servizi pubblici.

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 62: Volumi tecnici ed impiantistici.

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

Articolo 63: Intercapedini e griglie di aerazione.

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

Sezione II^A - Spazi privati.

Articolo 64: Accessi e passi carrabili.

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è di norma negato. Può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m 5,00. Nei nuovi insediamenti produttivi la misura minima deve essere pari a m 6,50 e in ogni caso deve essere verificata la sua capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione. Negli insediamenti produttivi sono fatti salvi casi particolari documentati dove la misura può essere ridotta.

4. Nel caso di ristrutturazione o riorganizzazione di un edificio adibito ad attività produttive, oppure nel caso di sub-ingresso di nuove attività sostitutive delle preesistenti nell'edificio stesso, se gli ingressi carrai esistenti hanno minori dimensioni rispetto a quelle sopra stabilite oppure inferiori alle esigenze specifiche, è obbligatorio adeguare i carrai esistenti alle previsioni del presente regolamento. L'adeguamento deve essere eseguito prima dell'insediamento della nuova attività oppure prima della riapertura dell'attività ristrutturata.
5. Nelle nuove costruzioni ed in caso di manutenzione straordinaria con modifica dei passi cassai esistenti, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m 4,50, fatte salve deroghe ammesse dal Codice della Strada.
6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12,00 dagli angoli delle strade.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia, nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso, se danno direttamente su pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di immissione/emissione dei veicoli su essa di cui al comma 4, devono essere automatizzati.
10. In caso di comprovata necessità, nel rispetto delle previsioni del vigente Regolamento collegato al Piano Generale del Traffico, possono essere previste misure diverse da quelle del presente articolo.

Articolo 65: Strade private.

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse;
 - b) alla manutenzione e pulizia volte a garantire la piena efficienza del sedime e del manto stradale;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. La realizzazione di dette strade è soggetta a progettazione esecutiva nel rispetto del D. Lgs. 163/06 e s.m.i..

Articolo 66: Allacciamento alle reti fognarie.

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dalla Amministrazione Comunale e dall'Ente Gestore del servizio.
2. Per gli immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Articolo 67: Allacciamento alle reti impiantistiche - Antenne e parabole.

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi. Altresì deve essere di norma garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

2. L'installazione di antenne paraboliche, e delle antenne in generale per emissioni di radiofrequenza e radiodiffusione, deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;
 - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve rispettare criteri di sicurezza, di decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (di norma massimo 120 cm di diametro per impianti collettivi e massimo 85 cm di diametro per impianti singoli);
 - d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - f) le antenne ed i relativi apparati devono essere installate nel rispetto del D.M. n. 37 del 22.01.08 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
 - h) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;

Articolo 68: Recinzioni.

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni verso spazi pubblici, nel rispetto delle previsioni del PRG, possono essere realizzate:
 - a) ove ammesso, parzialmente con muro pieno con altezza non superiore a 60 cm e porzione aperta, almeno del 50%, fino ad arrivare ad un'altezza totale massima di m 2,00 comunque nel limite di altezza delle recinzioni confinanti di maggior pregio;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c) con reti e siepi nelle zone agricole;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione nelle aree con previsione di esproprio.
4. Per quanto possibile esse devono allinearsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà e le relative eventuali coperture non potranno sporgere su suolo pubblico e dovranno avere altezza massima pari a m. 3,00. Le recinzioni tra le proprietà potranno essere realizzate totalmente chiuse o aperte purché con altezza massima di m 2,50 ridotta a m 2,00 a partire da una distanza di m 5,00 dalla recinzione realizzata lungo la pubblica via o aree destinate a servizi pubblici.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite comunque non inferiori a m 3,50.
7. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed adeguatamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale salve deroghe concesse sentito il parere di competenza espresso dalla Polizia Locale.
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Articolo 69: Spazi inediticati.

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

Articolo 70: Sistemazioni esterne ai fabbricati.

1. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde comunque con le superfici minime previste nel Regolamento Locale di Igiene.
2. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
3. I proprietari di aree le cui sistemazioni esterne prevedono piantumazioni lungo i confini con il suolo pubblico o di uso pubblico pavimentato e destinato al transito sono obbligati alla rimozione del fogliame caduto su esso. Il Comune, in caso di inadempienza, ordina alla proprietà di provvedere ovvero provvede, in caso d'inerzia del privato, a spese dello stesso.

Articolo 71: Disciplina del verde su aree private.

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione degli edifici, va prevista la piantumazione di specie arboree adeguate nella superficie indicata come drenante dal Regolamento locale d'igiene. La collocazione della piantumazione nel lotto di proprietà va valutata tecnicamente, ove possibile, in modo da integrare le indicazioni dell'Allegato Tecnico al presente Regolamento in materia di protezione degli edifici dall'irraggiamento solare.
2. Per la manutenzione del verde esistente sulle proprietà private, si fa riferimento al Regolamento comunale del verde. Le aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
3. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

4. Nelle aree inserite in perimetro Parco delle Groane ogni modificazione delle caratteristiche del terreno e delle alberature dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente competente alla tutela.
5. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
6. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
7. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali fermo restando le indicazioni di cui le vigenti normative in materia di beni ambientali previa comunicazione o formale istanza di autorizzazione.
8. Il progetto per gli interventi di taglio o di spostamento di specie arboree di alto fusto è regolamentato dal vigente Regolamento del Verde Comunale
9. E' vietato: utilizzare alberi vivi quali supporto permanente di strutture non compatibili con il loro portamento ed i loro apparati, affiggere direttamente su essi cartelli e similari tramite chiodi o strumenti invasivi equivalenti, scorticarli e danneggiarli, pavimentare con prodotti non adeguatamente permeabili il contorno dei tronchi. Onde consentire un'adeguata aerazione ed irrigazione naturale dell'apparato radicale deve essere assicurata la permeabilità del terreno alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia.
10. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante in proporzione alla specie arborea e dimensione della circonferenza.
11. Nella posa delle essenze arboree, la distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
12. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
13. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati e pubblici, oppure alle edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.
14. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 5,01 rispetto al medesimo.
15. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
16. L'inottemperanza alle suddette prescrizioni comporta l'emissione di ordinanza comunale per attuare gli adeguamenti necessari, e in difetto l'intervento sostitutivo del Comune in danno al trasgressore. Le violazioni saranno assoggettate a sanzione amministrativa.

Sezione III^A - Toponomastica e numerazione civica.

Articolo 72: Toponomastica e segnaletica.

1. Per quanto non specificatamente indicato nel Piano Generale degli Impianti Pubblicitari del Comune di Senago, si applicano le discipline sotto indicate.

2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Dall'entrata in vigore del presente regolamento è fatto obbligo, sui fronti dei condomini o sui loro ingressi, di apporre una targa indicante il nominativo ed il recapito dell'amministratore dello stabile, e deve essere adeguata ogni volta che lo stesso cambia.
4. Per la localizzazione della Targa energetica si rimanda all'allegato tecnico del presente regolamento.

Articolo 73: Attribuzione della numerazione civica.

1. Il Comune provvede:
 - All'indicazione della onomastica stradale pubblica;
 - All'indicazione della numerazione civica esterna;
 - Alla verifica dell'attuazione della numerazione civica interna;
 - Alla comunicazione dell'avvenuta attribuzione al Settore tecnico del comune per l'aggiornamento del Sistema Informativo Territoriale;
2. Il Servizio anagrafe e stato civile è l'Ufficio competente per la gestione della numerazione civica.
3. L'obbligo di attribuzione e di affissione di numerazione civica esterna è riferito ai seguenti immobili:
 - Unità residenziali abitative
 - Pubblici Esercizi (negozi, supermercati, ecc.)
 - Pubblici Servizi (pompa di benzina, centro sportivo, scuola, ospedale, posta, banca, ecc.)
 - Attività produttive: industriali, commerciali, artigianali
 - Fabbricato del custode di complessi industriali o civili
 - Ingresso principale di parchi e giardini di proprietà comunale
 - Vetrine con accesso pedonale (se non già esistente, il numero civico va affisso solo nella vetrina di ingresso principale)
 - Aree abitate adibite a sosta permanente di automezzi (campi nomadi)
 - Passaggi verso corti
 - Passo carraio distinto dal passaggio pedonale di servizio a più unità immobiliari ("carraio funzionale")
 - Ingresso a monumenti pubblici che immettano in uffici o abitazioni dei conservatori o della custodia
 - Ingresso ad abitazioni annesse ad edifici di culto
 - Edificio costituito di soli box che accedono direttamente all'area di circolazione
 - Edificio adibito ad abitazione principale di cascine
4. Deve essere attribuita numerazione civica, senza obbligo di affissione della targa recante il numero assegnato, i seguenti:
 - Edifici diruti o non ultimati
 - Fabbricati rurali isolati non adibiti ad abitazione
 - Ingressi di servizio prese antincendio e strutture di enti pubblici o di pubblica utilizzazione
5. Dall'obbligo derivante dalla numerazione civica sono esclusi:
 - Ingressi a monumenti pubblici che non immettano in uffici o abitazioni dei conservatori o della custodia
 - Porte di ingressi a fienili, legnaie, stalle e assimilati interni a corti
 - Passi carrai coincidenti con il passaggio pedonale o di servizio per la singola unità immobiliare
 - Uscite di sicurezza di esercizi pubblici o privati
 - Porte di accesso a chiese, capitelli, campanili o assimilati (edifici di culto religioso cattolico)
 - Santuari
 - Cimiteri
6. Su tutto il territorio comunale, il numero civico è assegnato in modo pianificato o a seguito di una richiesta del cittadino, dal servizio Anagrafe e Stato Civile.
7. Il Comune ha l'obbligo di apporre all'interno dei fabbricati una specifica numerazione, complementare a quella esterna, che identifichi in modo univoco l'ubicazione della singola unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale.

8. Ogni fabbricato deve disporre del numero civico esterno e del numero civico interno, affisso sulla singola unità immobiliare.
9. La richiesta di assegnazione di un nuovo numero civico (esterno, interno) va effettuata dal titolare del permesso di costruire o D.I.A. per nuovi edifici, o per la ristrutturazione degli stessi, al momento della presentazione della pratica stessa.
10. Per gli immobili esistenti sprovvisti di adeguata numerazione la richiesta deve essere effettuata dal singolo cittadino direttamente interessato (per titolarità del permesso di costruire o DIA, stato di proprietà, amministratore dello stabile o inquilino).
11. Per le nuove costruzioni l'assegnazione della numerazione civica interna avverrà contestualmente alla assegnazione della numerazione civica esterna.

Articolo 74: Numeri civici.

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico esterno deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. La placchetta deve essere posta normalmente:
 - in posizione facilmente visibile dalla pubblica via;
 - nel limite pratico di passaggio tra area di circolazione e proprietà privata;
 - a destra (con spalle all'area di circolazione) e in prossimità del montante della porta di ingresso nel caso di un edificio che si affacci sull'area di circolazione;
 - a destra di un arco di ingresso a corti;
 - sul pilastro destro del cancello pedonale o carraio;
 - ad una altezza di circa 2 m rispetto al piano del terreno compatibilmente con le strutture su cui viene collocata;in ogni caso deve essere privilegiata la posizione facilmente visibile.
4. Inoltre, ai fini di un'adeguata conservazione nel tempo:
 - la placchetta dovrà essere fissata all'edificio, pilastro, frontale ecc.. usando materiali che ne garantiscono la permanenza nel tempo;
 - la manutenzione della placchetta è a carico dell'utente o delle persone fisiche o giuridiche che afferiscono al numero civico;
 - le placchette riportanti una numerazione errata od illeggibili devono essere sostituite;
5. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
6. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
7. La numerazione degli interni deve essere applicata a tutti gli accessi indiretti alle unità immobiliari inclusi fienili, stalle, ecc., a cura e spese del proprietario dell'unità immobiliare.
8. E' cura ed obbligo del proprietario dell'unità immobiliare il mantenimento della targhetta con la numerazione civica interna, che deve essere rimessa anche a seguito di lavori di ristrutturazione o rifacimento dell'immobile.
9. Il numero civico sarà indicato con
 - uno o più numeri arabi comprensivi di eventuale lettera di altezza 7 cm di colore nero.
10. Il numero civico interno deve essere posto:
 - in posizione visibile;
 - la targhetta andrà affissa ad una altezza di circa 2 m rispetto al piano del terreno compatibilmente con le strutture su cui viene collocata;
 - la targhetta dovrà essere fissata alla porta, al muro dell'edificio o quant'altro, usando materiali che ne garantiscano la permanenza nel tempo.

11. Il numero civico interno sarà indicato con uno o più numeri arabi e/o lettere di altezza 4 cm di colore nero.

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

Sezione I^ - Inserimento ambientale delle costruzioni.

Articolo 75: Decoro delle costruzioni.

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

Articolo 76: Allineamenti ed arretramenti.

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti e coordinamento tra le varie costruzioni.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni previste a salvaguardia del tessuto edilizio storico.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai

fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

5. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
6. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
7. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.
8. Gli spazi interni tra gli edifici devono avere conformazione e dimensioni tali da consentire oltre che un soddisfacente inserimento edilizio, i requisiti illuminotecnici e di purezza dell'aria.

Articolo 77: Prospetti su spazi pubblici.

1. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
3. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
5. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza di utenti e di terzi.
6. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore alle minime previste dal vigente regolamento Locale d'Igiene.
7. I balconi dovranno essere di norma realizzati con porzioni aperte al fine di consentire un efficace utilizzo anche da parte di persone su sedia a ruote, salvo che in casi particolari dettati dalla progettazione architettonica dei fronti ove potranno essere consentiti differenti dispositivi.
7. Tutte le nuove aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
8. Le finestre dei piani terreni e rialzati non possono essere munite di serramenti con aperture ad anta su spazio pubblico.
9. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza conforme alle previsioni di RLI.
10. Per tutti i terrazzi è prescritta adeguata impermeabilizzazione; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
11. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Articolo 78: Sporgenze e aggetti.

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito, tranne nei casi in cui lungo i suddetti fronti sia disciplinato il divieto di sosta degli automezzi, o che tali sosta o transito degli automezzi siano impossibilitati dalle caratteristiche fisiche dei luoghi.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
5. Balconi e pensiline di nuova realizzazione o in sostituzione degli esistenti non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m 1,20, e devono comunque essere arretrati dal filo esterno del marciapiede m 0,50, ove non siano posti ad un'altezza superiore a m 5,01 dalla quota del marciapiede o del piano stradale.

Articolo 79: Portici e gallerie.

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo all'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi in conformità a quanto previsto dallo strumento urbanistico e nella pianificazione di dettaglio.
3. Il portico o la galleria devono assicurare altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli delle strutture contigue esistenti
4. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
5. I porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, devono prevedere il convogliamento e smaltimento delle acque piovane in fognatura.

Articolo 80: Salubrità dei terreni edificabili.

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
2. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
3. Nelle aree in cui si è dismessa un'attività produttiva, prima di riutilizzare il terreno a scopo edificatorio è necessario effettuare le indagini prescritte dal vigente regolamento locale d'igiene e dalle vigenti

disposizioni normative affinché si escludano condizioni di inquinamento dell'area o situazioni tali da rendere pregiudizievole l'utilizzo dell'area.

4. Le aree oggetto di inquinamento del suolo e del sottosuolo devono essere bonificate a norma di legge.

Articolo 81: Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura.

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico, ovvero elemento caratteristico della tradizione locale, vanno conservate allo stato originario naturale salvo i necessari interventi manutentivi, che dovranno prevedere l'impiego di materiali adeguati.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Nel caso di proprietà frazionata gli interventi successivi al primo dovranno adeguarsi totalmente alle caratteristiche di finitura, materiali e colori esistenti ovvero perfettamente armonizzarsi a quanto già realizzato.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato da parte del competente organo comunale, può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
6. Nelle diverse zone del territorio comunale, ivi comprese le zone soggette a vincolo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti ovvero adeguati alla tutela del tipo di vincolo imposto sull'immobile. In detto ultimo caso è fatta salva la preventiva autorizzazione all'esecuzione rilasciata dall'ente competente.
7. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda adottare un documento specifico in merito al "Piano del Colore" gli interventi di cui al presente articolo saranno soggetti alle relative prescrizioni ivi contenute.

Articolo 82: Tipi edilizi.

1. I nuovi progetti devono documentare le modalità previste per garantire l'idoneo ed armonioso inserimento dei nuovi corpi nel contesto preesistente.
2. In particolare, dove le tipologie edilizie hanno valenza "storica" o conformazioni tradizionali che rappresentano qualitativamente il contesto urbano, non è ammissibile l'inserimento di tipologie non rispettose dei canoni e dei requisiti prevalenti e rappresentativi. In deroga al presente comma è ammesso l'inserimento di diverse tipologie esclusivamente a seguito di valutazione, in senso positivo, da parte della Commissione Paesaggio.
3. Nel caso di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica od edilizia ovvero di manutenzione straordinaria che modifichi l'aspetto esteriore dei fabbricati, è possibile presentare preventivamente uno schema preliminare volto a documentare le previsioni degli allineamenti, dei prospetti, delle sagome di copertura e dei ritmi di facciata, corredato da idonea documentazione fotografica ed abaco dei colori e dei materiali previsti e di ogni altra documentazione richiesta dalle norme in materia di impatto paesistico dei progetti. Lo schema preliminare verrà sottoposto alla Commissione Paesaggio ai fini di una valutazione dell'ornato.

Sezione II[^] - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni.

Articolo 83: Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene. Tale impegno deve essere esteso anche ai fabbricati in costruzione.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune provvedendo anche in fase successiva alla regolarizzazione dell'istanza edilizia secondo quanto prescritto dalla vigente normativa. In fase preliminare alla demolizione dovrà essere inoltrata comunicazione all'ufficio tecnico il quale potrà prevedere una visita di personale tecnico.
5. Con provvedimento motivato, in caso di ravvisata necessità, si procederà agli interventi utili al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III^o - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I[^] - Requisiti spaziali e funzionali.

Articolo 84: Locali sottotetto.

1. I piani sottotetto non abitabili devono essere di pertinenza di unità immobiliare e senza permanenza di persone, devono avere un'altezza media ponderale massima inferiore a m 2,40, ottenuta anche mediante la controsoffittatura del sottotetto, con un'altezza massima misurata all'intradosso nei muri perimetrali di m. 2,00 e possono essere utilizzati solo come depositi occasionali.
La superficie della porzione controsoffittata, realizzata al fine di ottenere la media ponderale inferiore a m. 2,40, non potrà comunque superare 1/2 della proiezione in pianta della porzione inclinata delle falde.
Non potranno essere previste suddivisioni degli ambienti interni se non per la definizione degli spazi di pertinenza delle unità immobiliari sottostanti.

I sottotetti non abitabili potranno avere aperture in facciata o lucernari necessari a garantire un RAI massimo di 1/30 della superficie in pianta. Non potrà essere prevista la posa di apparecchi sanitari.

Le pendenze delle falde del tetto non devono essere inferiori del 35%.

2. I sottotetti di cui al precedente punto 1), ovvero i sottotetti esistenti che corrispondano alle condizioni indicate nella vigente normativa in materia possono essere utilizzati per usi abitativi attraverso il preventivo espletamento, delle procedure per il loro recupero ai sensi delle norme vigenti in materia purché ne ricorrano le condizioni.

I sottotetti, che si intende rendere abitabili devono avere:

- a. Un'altezza media ponderale di almeno m 2,40 per ogni "spazio d'abitazione";
- b. Un'altezza media ponderale dell'unità immobiliare di m 2,40.

I volumi aggiuntivi quali ad esempio abbaini e cappuccine concorrono a determinare l'altezza media interna.

Per i sottotetti esistenti, nel recupero ai fini abitativi, nel caso in cui non si raggiungano le caratteristiche di cui al punto 1, potranno essere previste modifiche della sagoma, purché la stessa sia contenuta nei limiti massimi di cui al punto 1.

Per i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore del presente articolo, che superano i limiti di cui al punto 1, qualora necessario per il raggiungimento dei requisiti minimi di aerilluminazione naturale, l'apertura di abbaini non viene computata ai fini del calcolo della altezza media ponderale.

Ai sottotetti resi abitabili si applica la L. n. 122/1989 al fine del dimensionamento dei posti auto ad uso privato al servizio delle unità abitative nel rapporto di 1/10 della volumetria, pari a mq.1 per ogni mc. 10 di volumetria virtuale. In ogni caso deve essere garantita la dotazione minima corrispondere a quanto indicato nelle corrispondenti norme di riferimento. Nei casi individuati dalla legge, o eventualmente disciplinati dalla Amministrazione comunale, è esclusa la monetizzazione dei posti auto non reperiti con valore quantificato con apposita Delibera comunale.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione dei sottotetti, recuperati ai fini abitativi deve essere effettuato considerando un'altezza virtuale del sottotetto, pari a m 2,70 aumentato allo spessore della soletta di calpestio dei sottotetti che comunque non deve essere inferiore a m 0,30. E' fatta salva la possibilità da parte del comune di aumentare il contributo di costruzione dovuto ai sensi delle rispettive norme di riferimento.

3. Ogni forma di utilizzo di uso abitativo dei sottotetti non abitabili come ogni difformità alle prescrizioni dei commi 1) e 2), costituisce difformità sanzionabile ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. nel caso in cui non sia stato precedentemente promosso e completato il procedimento di recupero degli stessi.
4. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti sono equiparati ai locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
5. Fatte salve le previsioni dello strumento urbanistico., i locali sottotetti, se privi dei requisiti di agibilità ed equiparati ad accessori di unità immobiliare principale, ai fini del contributo concessorio sono soggetti al pagamento dovuto per le superfici non residenziali.
6. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti si rinvia ai contenuti delle rispettive norme di riferimento e successive modificazioni e integrazioni nonché ai contenuti del presente articolo.
7. Ai fini delle suddette previsioni, non è equiparato a "sottotetto" il vano tecnologico, meglio definito "intercapedine" posto tra l'ultimo solaio e la copertura, che è stato realizzato allo scopo di coibentazione e finitura dell'edificio e che risulti privo di ogni minimo requisito di accessibilità da parte delle persone, esclusa l'ispezionabilità minima per assicurare la manutenzione dell'intercapedine stessa, e con altezza misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio nel punto più alto non superiore ad un metro.
8. Nella valutazione dell'impatto paesistico dei progetti riferiti al recupero abitativo dei sottotetti, così come per la formazione dei sottotetti non abitabili che modifichino la precedente altezza di colmo e di gronda, dovrà essere fatto specifico riferimento alla valutazione del grado di incidenza del sito. L'Amministrazione comunale si riserva di approvare linee guida per la valutazione.

Articolo 85: Realizzazione piani mansardati.

1. Nelle zone residenziali possono essere consentiti piani mansardati posti al di sopra dell'ultima soletta piana purché:
 - Abbiano altezza media ponderale non inferiore a m 2,70;
 - Sia perfettamente garantito l'isolamento termico delle coperture;
 - Abbiano un'altezza in colmo all'estradosso dell'ultima soletta piana, non superiore a m 4,20;
 - Che l'altezza massima, calcolata dalla quota 0.00 riferita al colmo strade o marciapiede, ovvero della quota indicata come 0.00 in fase di assegnazione di punti fissi, la quota dei muri perimetrali di appoggio delle falde, previsti sul prolungamento delle pareti perimetrali sottostanti, rientri nei limiti massimi di altezza di zona;
 - Che la volumetria complessiva dell'effettiva sagoma della mansarda, rientri nei limiti volumetrici fissati per la zona ovvero dei piani in deroga eventualmente concessi dallo strumento urbanistico.

Articolo 86: Spazi di cantinato e sotterraneo.

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto la quota individuata come 0.00 nei punti fissi assegnati dall'U.T. ovvero indicati nello strumento urbanistico, sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano 0.00 come indicato al punto precedente;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano 0.00 come indicato al comma 1;
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti di agibilità e di sicurezza previsti dalla vigente normativa in materia, rispettino i requisiti previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene, e le funzioni previste siano compatibili con le destinazioni urbanistiche e del Codice della Strada.
 3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione. È fatta salva la realizzazione di locali di pertinenza alla residenza che non abbiano caratteristiche di alloggio indipendente.
 4. Nel caso di edifici compresi in zona residenziale viene escluso dal computo il volume fuori terra al di sotto dell'intradosso del primo solaio fino ad un'altezza massima di cm 70, solo nel caso in cui l'altezza netta del piano seminterrato non superi i m 2.50; l'eventuale maggiore altezza viene conteggiata per la parte eccedente i sopraccitato cm 70.

Articolo 87: Box ed autorimesse.

1. Gli ambienti destinati a ricovero degli autoveicoli possono essere realizzati nei piani interrati, seminterrati, al piano terra delle abitazioni, fuori dal sedime dei fabbricati residenziali esistenti, su lotti di pertinenza ovvero altri la cui destinazione sia compatibile con l'intervento. Le pareti delle autorimesse realizzate a confine con altre proprietà private devono essere rifinite almeno con intonaco al civile o altro materiale di maggior pregio.
2. I box da realizzare sul lotto residenziale dovranno essere edificati in adiacenza al fabbricato, a 5 m dal confine del fabbricato residenziale ovvero in adiacenza alla recinzione tra le proprietà private. Ove risulti tecnicamente impossibile realizzarlo diversamente sul lotto di proprietà, è ammessa la realizzazione di box / autorimesse a confine con lo spazio pubblico, purchè la quota finita di detta costruzione mantenga altezza massima conforme alla recinzione esistente o comunque in conformità alle altezze massime indicate dal presente Regolamento per le nuove recinzioni. Non è ammessa la realizzazione dell'accesso a tali manufatti direttamente dallo spazio pubblico.
3. Per i casi diversi da quanto stabilito al punto 2, ovvero per la realizzazione del manufatto a meno di 5 m dal confine, dovrà essere stipulata con il confinante apposita convenzione registrata e trascritta.
4. Sono stabilite altezze massime di m 2,50 fuori terra dalla quota 0.00 come da strumento urbanistico.
5. I manufatti destinati a questi usi devono essere realizzati con materiali e finiture idonei a garantire l'armonico inserimento con il contesto in cui sono collocati, tali da non arrecare degrado allo stesso. Sono vietati l'uso di materiali precari, di risulta, non adeguati a garantire solidità alla struttura.
6. Nel caso di autorimesse interrate, le finiture della copertura devono assicurare che non si verifichino infiltrazioni d'acqua. Le autorimesse interrate e seminterrate devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze non superiori al 20%, con raggi di curvatura e corselli di manovra adeguati. A monte della rampa dovranno essere realizzate porzioni piane pari a m 4,00 adatte a consentire la sosta delle auto.
7. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
8. Fatte salve le verifiche imposte dalle norme vigenti o dalle convenzioni urbanistiche, dovrà essere garantito il reperimento di almeno un posto auto legato da vincolo pertinenziale all'alloggio anche in caso in cui mediante frazionamento degli immobili, vengano create nuove unità immobiliari indipendenti.

Articolo 88: Spazi per la raccolta dei rifiuti urbani.

Si rimanda a quanto disposto e stabilito dal vigente Regolamento comunale.

Sezione II[^] - Disposizioni per l'abolizione delle barriere architettoniche.

Articolo 89: Disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche.

Trovano applicazione tutte le leggi regionali e statali vigenti in materia

CAPO IV[°] - Realizzazione degli interventi

Sezione I[^] - Disciplina delle opere.

Articolo 90: Richiesta e consegna dei punti fissi.

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

Articolo 91: Inizio dei lavori.

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

Articolo 92: Disciplina del cantiere.

1. I cantieri edili sono soggetti alla specifica normativa di cui al D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. Ai cantieri si applicano, inoltre, le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
 - b) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di strutture temporanee per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali strutture devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
 - c) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - d) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - e) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
4. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo può essere ordinata la sospensione dei lavori ai sensi dell'art. 111 del presente regolamento. Altresì il Comune può prescrivere limitazioni delle lavorazioni in alcune fasce orarie per preservare la quiete pubblica.
5. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
6. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua ed a contenere emissioni acustiche o ambientali fastidiose.
7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 10 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
8. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
9. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
10. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
11. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

12. I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
13. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. e all' A.R.P.A. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
14. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia ambientale e di gestione dei rifiuti e di carattere igienico sanitario.
E' vietato l'interramento di materiali di risulta, nonché l'abbandono di materiali, di terreno proveniente dagli scavi e di rifiuti sui luoghi oggetto di cantiere. Fatte salve le vigenti disposizioni in materia, la violazione a tale disposto può essere equiparato, in base alla gravità, a reato ambientale.
15. A seguito dell'ultimazione dei lavori, il concessionario è comunque tenuto a provvedere alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche risultino alterate dall'intervento.
16. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
17. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
18. I cantieri devono essere smantellati entro un mese dall'ultimazione delle opere ad essi relativi, lasciando le aree precedentemente occupate dal cantiere stesso decorose, libere da materiale, rifiuti e impedimenti di ogni genere e tali da poter essere praticabili senza pericolo per l'incolumità di terzi.

Articolo 93: Cartello di cantiere.

Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere secondo le modalità di seguito stabilite:

- Essere apposto prima dell'inizio dei lavori sul fronte del cantiere che prospicie spazi pubblici ed essere mantenuto per tutta la durata dei lavori, fino alla loro ultimazione;
- Essere facilmente visibile;
- Essere realizzato in materiale durevole e resistente agli agenti atmosferici;
- Contenere i seguenti dati obbligatori: l'oggetto dei lavori, il nome del committente, del progettista, del direttore lavori, dell'impresa esecutrice, del responsabile del cantiere, responsabile della sicurezza, gli estremi del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, i termini della sua validità, la durata dei lavori prevista, il recapito di un referente del cantiere e dei lavori suddetti.

Articolo 94: Disciplina delle demolizioni.

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette permesso di costruire o D.I.A..
4. Il rilascio del titolo edilizio per la demolizione è subordinato:
 - a) all'assenza di persone o cose nel fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
 6. Il trattamento dei materiali derivanti dalle demolizioni così come della terra originata dagli scavi dei cantieri edili è soggetta alle specifiche normative di settore.
 7. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
 8. In relazione ai precedenti commi, è fatto comunque salvo quanto previsto dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. relativamente ad immobili ed aree oggetto di tutela.

Articolo 95: Ultimazione dei lavori.

1. I lavori di costruzione devono essere ultimati nei termini previsti dal permesso di costruire. Per gli edifici, essi si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma dell'art. 24 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
2. Nel caso di opere relative alla lottizzazione di aree oppure a piani attuativi, l'ultimazione può essere parziale, per singoli autonomi lotti, in base alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata per la loro attuazione.
3. Decorsi i termini utili per l'ultimazione delle opere, nel caso non fossero ultimate il permesso decade 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. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. La comunicazione di ultimazione dei lavori è obbligatoria per ogni tipo d'intervento edilizio, urbanistico ed ambientale, e deve essere inoltrata all'Ufficio Protocollo del Comune entro e non oltre 15 gg. dall'avvenuta ultimazione delle opere, accompagnata, ove occorresse, dall'istanza di agibilità. La comunicazione deve essere sottoscritta dal direttore dei lavori, dall'impresa esecutrice e dal committente delle opere e deve essere indirizzata sia allo Sportello Unico Edilizia che all'Ufficio Tributi del Comune.
5. La mancata comunicazione è sanzionata ai sensi del vigente regolamento comunale, richiamato nelle premesse.
6. Per le opere eseguite a seguito di Denuncia di Inizio Attività, 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 e s.m.i.

Articolo 96: Sospensione dei lavori.

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

TITOLO IV° - NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I° - Regolamento Edilizio

Sezione I^A - Validità, modifiche del Regolamento Edilizio e rapporti con gli strumenti di pianificazione.

Articolo 97: Modifiche al regolamento edilizio.

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Articolo 98: Rapporti tra regolamento edilizio e gli strumenti di pianificazione.

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti agli strumenti di pianificazione e viceversa.

Articolo 99: Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

1. Il presente Regolamento entra in vigore, a seguito della approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/05 e s.m.i.
2. Il presente Regolamento Edilizio sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio comunale.

Allegato Tecnico al Regolamento Edilizio Comunale

NORME PER LA PROGETTAZIONE ENERGETICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO

POLITECNICO DI MILANO



Dipartimento di
Scienza e Tecnologie dell'Ambiente Costruito
Building Environment Science and Technology
BEST

Estensore del Documento: **Prof. Arch. Giuliano Dall'O'**

INDICE

PREMESSA

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

PARTE PRIMA

PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL'INVOLUCRO

- art. 1.1 Orientamento dell'edificio,
- art. 1.2 Protezione dal sole,
- art. 1.3 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi,
- art. 1.4 Isolamento termico dell'involucro edifici esistenti,
- art. 1.5 Prestazioni dei serramenti,
- art. 1.6 Contenimento delle dispersioni,
- art. 1.7 Materiali ecosostenibili,
- art. 1.8 Isolamento acustico,
- art. 1.9 Inerzia termica,
- art. 1.10 Tetti verdi,
- art. 1.11 Illuminazione naturale,
- art. 1.12 Ventilazione naturale,
- art. 1.13 Certificazione energetica,
- art. 1.14 Procedure di controllo,

PARTE SECONDA

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

- art. 2.1 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento,
- art. 2.2 Impianti centralizzati di produzione calore,
- art. 2.3 Regolazione locale della temperatura dell'aria,
- art. 2.4 Sistemi a bassa temperatura,
- art. 2.5 Contabilizzazione energetica,
- art. 2.6 Ventilazione meccanica controllata,
- art. 2.7 Efficienza degli impianti elettrici,
- art. 2.8 Inquinamento luminoso,
- art. 2.9 Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz),
- art. 2.10 Impianti di climatizzazione estiva,

PARTE TERZA

UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

- art. 3.1 Fonti rinnovabili per copertura ACS,
- art. 3.2 Impianti solari fotovoltaici,
- art. 3.3 Integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici,
- art. 3.4 Sistemi solari passivi,
- art. 3.5 Geotermia e raffrescamento solare,
- art. 3.6 Teleriscaldamento,

PARTE QUARTA

AZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

- art. 4.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile,
- art. 4.2 Riduzione del consumo di acqua potabile,
- art. 4.3 Recupero acque piovane,
- art. 4.4 Riduzione effetto gas Radon,

PARTE QUINTA

EFFICIENZA ENERGETICA NEGLI EDIFICI CLASSE E8

- art. 5.1 Energia,
- art. 5.2 Efficienza nell'utilizzo dell'acqua,

Allegato A

CHECK LIST

PREMESSA

Il Comune di Senago ha da tempo intrapreso una politica di valorizzazione dell'ambiente inteso in tutte le sue componenti: quella naturale, quella storica, quella sociale e quella culturale. Una corretta definizione delle strategie da adottare deve però considerare anche l'inevitabile impatto che il settore delle costruzioni genera sul territorio. A livello europeo circa il 40% dell'energia viene utilizzata proprio nel settore civile (residenziale e terziario) e a livello nazionale e locale non ci si discosta di molto da quel valore.

Attuare una politica di forte riduzione dei consumi è opportuno oltre conveniente. Opportuno perché meno energia consumiamo nel nostro territorio e minore è la dipendenza economica ma soprattutto politica che il nostro Paese ha riguardo ai paesi produttori. Conveniente perché ai costi attuali dell'energia investire in efficienza energetica rappresenta una opportunità di sviluppo a livello locale.

Lo scopo di questo Allegato Tecnico, che integra il Regolamento Edilizio vigente, nelle parti che hanno richiesto un aggiornamento normativo, è duplice: da un lato generare degli strumenti che consentano di ridurre l'impatto ambientale in modo strutturale, dall'altro stimolare gli operatori verso un atteggiamento che veda nell'efficienza energetica una opportunità più che una emergenza.

Gli obiettivi di miglioramento esteso della sostenibilità nel territorio saranno raggiunti attraverso:

- un miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi;
- il miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti termici ed elettrici;
- l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- un miglioramento del confort estivo;
- la promozione della bio-edilizia;
- la riduzione e contenimento dei consumi di acqua potabile.

Obiettivo di questo Allegato Tecnico è anche quello di promuovere il concetto di "cultura del risparmio energetico" con il riconoscimento delle risorse energetiche come valore economico, con la promozione delle opportunità offerte in ambito di efficienza energetica, attraverso l'utilizzo razionale dell'energia, il miglioramento della gestione ambientale e l'impiego di fonti rinnovabili.

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Si adotta la classificazione degli edifici definita dal d.P.R. 412/93:

E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili

E.1. (1.1.) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.

E.1. (1.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con carattere continuativo.

E.1. (2.1.) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.

E.1 (2.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili.

E.1 (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili

Pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

E. 3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili:

Ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.

E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi.

E 4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto

E 4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo

E. 5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili

E 5 (1) Quali negozi, magazzini di vendita al minuto

E 5 (2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni

E. 6 Edifici adibiti ad attività sportive

E 6 (1) Piscine, saune e assimilabili

E 6 (2) Palestre e assimilabili

E 6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive

E 7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

E 8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

E 8 (1) Piccole imprese e artigiani

E 8 (2) Capannoni industriali e assimilabili

Salvo diversamente specificato, gli obblighi e le indicazioni previste dalle presenti Linee Guida, si riferiscono a tutte le categorie di edifici con esclusione della categoria E8.

PARTE PRIMA
PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL'INVOLUCRO

In questa sezione dell'Allegato Tecnico al Regolamento Edilizio Comunale sono contenute le norme che consentono di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro, quindi di diminuire la quantità di energia necessaria per la climatizzazione invernale e per quella estiva. Alcune di esse sono cogenti, quindi obbligatorie, mentre altre sono semplicemente suggerite. L'applicazione di queste ultime dovrà essere attentamente valutata dal progettista in quanto rappresentano comunque delle opportunità e il loro inserimento all'interno del documento è stato attentamente valutato.

I principi progettuali contenuti in questa sezione sono semplici: da un lato si impone una limitazione delle dispersioni termiche, attraverso un incremento della resistenza termica al passaggio del calore attraverso le strutture opache (pareti esterne, basamenti e coperture) e trasparenti (serramenti), dall'altro si prescrivono scelte progettuali che relazionano maggiormente il progetto alle caratteristiche climatiche e ambientali del luogo (ad esempio sfruttamento dell'apporto energetico gratuito della radiazione solare nel periodo invernale ma allo stesso tempo protezione dal sole per nella stagione estiva).

Molte delle norme riguardano edifici di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione parziale o totale; non sono tuttavia trascurati gli edifici esistenti che costituiscono il vero problema per quanto riguarda l'efficienza energetica. In questi casi la strategia adottata è stata quella di rendere obbligatori gli interventi di miglioramento prestazionali energetico sfruttando le sinergie che possono derivare da possibili interventi di riqualificazione tecnica e funzionale che comunque sono già stati programmati. Il miglioramento della coibentazione delle coperture, ad esempio è previsto, e reso obbligatorio, solo nel momento in cui si interviene con un'opera di risistemazione, in questo modo il maggior costo del materiale isolante, marginale rispetto a quello complessivo dell'intervento, si ripaga in pochi anni.

Le prescrizioni introdotte in questa sezione sono coerenti con gli indirizzi dell'Ue, in particolare la Direttiva 2002/91/CE e non molto distanti da quanto già previsto dal d.lgs. 192/05 e successive modifiche e integrazioni (come quelle introdotte nel d.lgs. 311/06) e si allineano a quanto previsto dalla Delibera regionale n. VIII/5773 del 31/10/08 e s.m.i.. I valori delle trasmittanze limite, ad esempio, sono un po' più restrittivi rispetto a quelli previsti per il 2008 dal d.lgs. 311/06 e coincidono con quelli previsti per il 2010. I contenuti di questo Allegato Tecnico, nella sostanza, anticipano di qualche anno una tendenza già in atto che attraverso una gestione più consapevole dell'attività edilizia contribuisce in modo concreto a ridurre la dipendenza energetica nazionale e locale a tutto beneficio (economico) del cittadino, ma anche dell'intera comunità.

Le norme contenute in questo Allegato Tecnico si devono considerare ovviamente integrative e non sostitutive delle norme tecniche nazionali e regionali cui i progettisti dovranno comunque fare riferimento: per quanto non specificato in questo regolamento, quindi, si rimanda ai riferimenti legislativi superiori.

Articolo 1.1

ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

1. Salvo impedimenti di natura morfologia e urbanistica, l'orientamento delle nuove costruzioni deve essere tale da favorire il risparmio energetico e, pertanto, gli spazi principali di esse (soggiorni, sale da pranzo, ecc.) devono avere almeno una finestra orientata entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.
2. Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.
3. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo e assimilabili) delle nuove costruzioni all'interno di piani di lottizzazione devono essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.
4. I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso Nord a protezione degli ambienti principali.

Articolo 1.2

PROTEZIONE DAL SOLE

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, in coerenza con quanto predisposto dalla D.G.R. 8/5773 e dal d.lgs.192/05 e successive modifiche e integrazioni, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi e di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
2. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecniche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali, nel rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento Locale d'Igiene per l'aeroilluminazione naturale diretta.
3. La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.
4. L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.
5. L'articolo non si applica in presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti previsti dal successivo articolo per componenti trasparenti senza protezioni solari.

Articolo 1.3

ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, dal d.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla D.G.R. n. 8/5773 del 31/10/07 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura):

- strutture opache verticali: $0,34 \text{ W/m}^2\text{K}$
- coperture (piane e a falde): $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
- pavimenti verso locali a temperatura non controllata: $0,33 \text{ W/m}^2\text{K}$
- pavimenti verso l'esterno: $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del DPCM del 5/12/97 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*", deve essere inferiore a $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno li ambienti non dotati di impianto di riscaldamento.

I valori delle trasmittanze sopra riportati si riferiscono a strutture opache, verticali, orizzontali o inclinate a ponte termico corretto, ossia quando la trasmittanza termica della parete fittizia (il tratto di parete esterna in corrispondenza del ponte termico) non supera per oltre il 15% la trasmittanza termica della parete corrente. Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite delle

trasmissioni termiche sopra riportati devono essere rispettati dalla trasmissione termica media (parete corrente più ponte termico).

Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere comunque rispettati i valori limite delle trasmissioni con la superficie totale di calcolo.

2. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmissione di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, fino a un massimo di 60 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.
4. Gli interventi previsti dal comma 3 del presente Articolo, sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
5. Come previsto dall'art. 12 della legge regionale n.33 del 28/12/07, a integrazione dell'art. 1 della legge regionale 26/95, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmissione termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate attraverso una pre-certificazione firmata da un Tecnico abilitato, superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni della D.G.R. 8/5773 e s.m.i.
6. Qualora vi fossero limitazioni tecnico-urbanistiche previste dal Regolamento Edilizio vigente e sia dimostrata l'impossibilità per l'edificio oggetto di richiesta di PC o DIA, a ottenere le agevolazioni volumetriche previste dal comma 5, si precisa che queste non possono essere trasferite su altre aree edificabili o ad altro proprietario, ma sarà possibile accedere a scomputi sul contributo di costruzione, previsti con successiva Delibera di Consiglio Comunale.
7. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (*European Technical Approval*) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (*European Organisation for Technical Approval*). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).

Articolo 1.4

ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DI EDIFICI ESISTENTI

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi ($0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$).
2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica che la trasmittanza termica non superi i valori limite di trasmittanza di cui all'Articolo 1.3, purché non esistano impedimenti dovuti a:
 - vincoli di conservazione delle facciate;In presenza di vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine, per il raggiungimento dei limiti di isolamento termico, dovranno essere previsti opportuni sistemi di isolamento nello spessore della muratura o sul lato interno della stessa.
4. Ad eccezione degli edifici di categoria E.8 (Edifici industriali), si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C .
5. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (a titolo d'esempio si cita il rifacimento dell'intonaco).

Articolo 1.5

PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI

1. Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media (U), riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.
2. Per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza (U) deve essere inferiore a $2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$.
3. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati.
4. La mancata applicazione del comma 3 del presente Articolo dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione Paesaggio.
5. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.
6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica. La marcatura CE degli elementi trasparenti (componenti finestrati) sarà obbligatoria a livello europeo a partire dal 1° marzo 2009, fino a tale data, si richiede obbligatoriamente, un'asseverazione, ossia un documento che assevera le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNI EN ISO 10077-1:2007.

Articolo 1.6

CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 10/91 e dal d.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla D.G.R. VIII/5773 del 31/10/07 e s.m.i., deve essere rispettato, contestualmente ai valori limite di trasmittanza riportati negli articoli 1.3 e 1.5 del presente Allegato Tecnico, il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, EP_H , riportati di seguito in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso, e verificato che il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico risulti superiore al valore limite calcolato secondo quanto previsto dalla D.G.R. 8/5773 e s.m.i.
2. Per gli edifici residenziali della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:
 - Rapporto di forma dell'edificio $S/V \leq 0,2 = 39,48$
 - Rapporto di forma dell'edificio $S/V \geq 0,9 = 99,98$Per valori di rapporti S/V compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere fatta una interpolazione lineare (è reso disponibile sul sito del Comune un foglio di calcolo).
3. Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per m³ di volume utile vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:
 - Rapporto di forma dell'edificio $S/V \leq 0,2 = 10,93$
 - Rapporto di forma dell'edificio $S/V \geq 0,9 = 26,14$Per valori di rapporti S/V compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere fatta una interpolazione lineare (è reso disponibile sul sito del Comune un foglio di calcolo).

Articolo 1.7

MATERIALI ECOSOSTENIBILI

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
2. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
3. Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (*European Technical Approval*) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (*European Organisation for Technical Approval*). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946)

Articolo 1.8

ISOLAMENTO ACUSTICO

1. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel d.P.C.M. del 5/12/97 e successive modifiche e integrazioni, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.
2. È obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla D.I.A., la relazione completa riguardante il clima acustico come previsto dall'Art. 25 punto c) e d) del Regolamento Edilizio vigente.

Articolo 1.9

INERZIA TERMICA DELL'INVOLUCRO

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, le pareti perimetrali e le coperture devono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di benessere negli ambienti confinati durante il periodo estivo, evitando cioè il surriscaldamento interno dell'aria grazie alla capacità di attenuazione e ritardo degli effetti di variazione della temperatura esterna.
2. Per la definizione dei parametri fisici inerenti l'inerzia termica degli edifici si rimanda alla normativa nazionale (d.lgs.192/05 e s.m.i.), alla D.G.R. n.VII/5773 del 31/10/07 e successive modifiche e/o integrazioni.

Articolo 1.10

TETTI VERDI

Per le coperture piane degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali.

Articolo 1.11

ILLUMINAZIONE NATURALE

1. Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, e assimilabili), devono essere preferibilmente orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare.
2. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale. Fermo restando il rispetto dei limiti imposti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente in merito all'utilizzo di illuminazione zenitale per gli spazi di abitazione consentita fino a un massimo del 30%.
3. Per le nuove costruzioni realizzate all'interno della zona A il rispetto di questo Articolo, ove recepito come cogente, è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Articolo 1.12

VENTILAZIONE NATURALE

1. Negli edifici di nuova costruzione, in caso di ampliamenti e ristrutturazioni, tutti i locali di abitazione permanente, (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegno) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.
2. Le disposizioni previste nel comma 1 non sono vincolanti nel caso di secondo bagno, che dovrà comunque essere ventilato meccanicamente.
3. Le disposizioni del comma 1 e 2 del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Articolo 1.13

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. Per gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, verrà presentata la D.I.A. o la domanda finalizzata a ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema definito dalla Delibera della Regione Lombardia n. 5018 del 26/6/07 pubblicata sul BURL suppl. straordinario N. 3 del 20/7/2007. Con la stessa decorrenza, con onere a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica:
 - a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti a essa dedicati;
 - b) all'intero edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.
2. Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione richiamato al precedente comma 1, sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica, secondo la seguente gradualità temporale:
 - a. a decorrere dal 1° settembre 2007, per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile che avvenga mediante la vendita di tutte le unità immobiliari che lo compongono, effettuata con un unico contratto. Qualora l'edificio oggetto di vendita sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo della certificazione energetica di ciascuna unità;
 - b. a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2009, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 m²;
 - c. a decorrere dal 1° settembre 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative già formalmente avviate a realizzazione o notificate all'Amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte medesima;

- d. a decorrere dal 1° gennaio 2008, nel caso di contratti “servizio energia”, nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;
- e. a decorrere dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;
- f. a decorrere dal 1° luglio 2010, nel caso di locazione dell’edificio o della singola unità immobiliare.
3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari, l’attestato di certificazione energetica deve essere allegato, in originale o in copia autenticata, all’atto di trasferimento a titolo oneroso nei casi per i quali è posto l’obbligo di dotazione a partire dalle date di cui ai precedenti commi. L’obbligo di cui al presente comma si applica anche nel caso di vendite giudiziali conseguenti a procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008.
4. Nel caso di locazione di edifici o singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica, l’attestato stesso deve essere consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all’originale in suo possesso. A partire dal 1° luglio 2010, nel caso di locazione di interi immobili o singole unità immobiliari, l’attestato di certificazione energetica deve essere obbligatoriamente consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all’originale in suo possesso.
5. Ai fini dell’applicazione non si considera, in ogni caso, “intero edificio” l’ente edilizio a qualsiasi uso destinato, quando esso faccia parte di un più ampio organismo edilizio contraddistinto dalla condivisione di strutture edilizie portanti e portate (a tal fine essendo del tutto irrilevanti eventuali elementi decorativi) edificato sulla base di uno o più provvedimenti edilizi abilitativi che lo riguardino esclusivamente.
6. L’applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell’attestato di certificazione energetica, è esclusa quando l’edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell’impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione degli ambienti interni dell’edificio.
7. Nel caso in cui alcuni o tutti i dati, riferiti ai diversi sottosistemi dell’impianto termico non fossero più disponibili, l’attestato di certificazione dell’edificio è comunque richiesto. In tal caso il Soggetto Certificatore nell’attestazione della prestazione energetica dell’edificio dovrà attenersi a quanto indicato all’Allegato E della Deliberazione della Giunta regionale, del 26 giugno 2007, n. 8/5018 e successive modifiche e integrazioni.
8. L’applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell’attestato di certificazione energetica, è altresì esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali.
9. L’attestato di certificazione energetica della singola unità immobiliare dotata di impianto termico autonomo, deve fondarsi sulla valutazione delle prestazioni energetiche dell’unità interessata.
10. L’attestato di certificazione energetica per le singole unità immobiliari facenti parte di un edificio dotato di impianto termico centralizzato, può fondarsi o sulla valutazione delle prestazioni energetiche dell’unità interessata oppure su una certificazione comune dell’edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono. Quest’ultima possibilità è consentita solo nel momento in cui tutte le unità immobiliari che costituiscono l’edificio abbiano la medesima destinazione d’uso.
11. Nel caso in cui sia stato predisposto l’attestato di certificazione energetica in conformità alle presenti disposizioni, lo stesso potrà essere utilizzato, in sostituzione dell’attestato di qualificazione energetica di cui all’articolo 11 del d.lgs. 192 del 19 agosto 2005, così come modificato con d.lgs. 311 del 29 dicembre 2006, per gli edifici ricadenti nel territorio della Regione Lombardia per i quali non ricorrono gli obblighi di dotazione (e di allegazione ai relativi atti di trasferimento a titolo oneroso) dell’attestato di certificazione energetica.
12. L’attestato di certificazione energetica può essere richiesto per qualsiasi tipologia di edificio anche nei casi non previsti dal presente provvedimento.
13. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto definita dal valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, EP_H , espresso:
- in chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell’edificio per anno (kWh/m^2 anno), per gli edifici appartenenti alla classe E.1., esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
 - in chilowattora per metro cubo di volume lordo, delle parti di edificio riscaldate, per anno (kWh/m^3 anno), per tutti gli altri edifici.

La classe energetica a cui l’edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale EP_H , calcolato secondo la procedura di cui all’allegato D della D.G.R. VIII/5773 e s.m.i., con i seguenti parametri associati a ogni classe:

Classe	Edifici di classe E.1 esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme [kWh/m ² anno]	Altri edifici [kWh/m ³ anno]
A+	$EP_H < 14$	$EP_H < 3$
A	$14 \leq EP_H < 29$	$3 \leq EP_H < 6$

B	$29 \leq EP_H < 58$	$6 \leq EP_H < 11$
C	$58 \leq EP_H < 87$	$11 \leq EP_H < 27$
D	$87 \leq EP_H < 116$	$27 \leq EP_H < 43$
E	$116 \leq EP_H < 145$	$43 \leq EP_H < 54$
F	$145 \leq EP_H < 175$	$54 \leq EP_H < 65$
G	$EP_H \geq 175$	$EP_H \geq 65$

14. Per le procedure sulla certificazione energetica degli edifici si rimanda a quanto stabilito dalla D.G.R. VII/5773 e successive modifiche e/o integrazioni.
15. Il nominativo del tecnico incaricato per la certificazione energetica, scelto tra uno di quelli inseriti nell'elenco regionale ufficiale dovrà essere indicato al momento della presentazione della richiesta (dichiarazione di inizio attività o richiesta di permesso di costruire) attraverso la consegna in forma cartacea della copia della lettera di assegnazione dell'incarico della redazione della Certificazione energetica firmata dal proprietario o chi ne ha titolo.
16. Per la vidimazione da parte del Comune dell'Attestato di Certificazione Energetica in tutti i casi previsti dalla D.G.R. VIII/5773 e s.m.i., sarà necessario che il Tecnico Certificatore compili:
 - on-line il "Modulo raccolta dati – Catasto Energetico Informativo" con i dati richiesti relativi alla certificazione;
 - stampi e firmi il Modulo raccolta dati;
 - consegni al Comune, contestualmente all'Attestato di Certificazione Energetica, anche la stampa del Modulo raccolta dati.
17. Il Comune si impegna a rilasciare la Targa Energetica in tutti i casi previsti dalla D.G.R.VIII/5773 e s.m.i. e anche:
 - nei casi edifici con differenti destinazioni d'uso, verrà rilasciata per la certificazione della sola parte residenziale (si considerano residenziali anche le parti di edificio adibite a studi professionali o uffici che non hanno differenziato le dotazioni impiantistiche rispetto a quelle residenziali);
 - nei casi di ristrutturazione di interi edifici che comportano un miglioramento delle prestazioni energetiche di base, previo richiesta scritta da parte del proprietario o chi ne ha titolo;

Articolo 1.14

PROCEDURE DI CONTROLLO

1. Con apposita Delibera di Giunta verranno definite le modalità per le verifiche del rispetto delle prescrizioni definite dalla normativa vigente e dal presente regolamento edilizio. Le verifiche rispetto alla congruità del progetto di isolamento termico e delle fasi costruttive verranno svolte sulla base della documentazione presentata e sulla base di ispezioni in cantiere. Le verifiche e i controlli potranno essere svolti anche con il supporto di personale esterno all'Amministrazione comunale. L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali (presenza di collettori solari termici, caldaie ad alto rendimento, valvole termostatiche, ecc.). Le verifiche si uniformeranno alle disposizioni nazionali e regionali che disciplinano la certificazione energetica degli edifici.
2. In caso di non conformità del progetto ai requisiti minimi imposti dal Regolamento Edilizio, l'Amministrazione Comunale, attraverso l'Ufficio Tecnico e il personale preposto al controllo, dopo un incontro chiarificatorio, richiederà l'aggiornamento della documentazione tecnica difforme e la riconsegna per l'archiviazione. In caso di non conformità del progetto dell'opera realizzata al progetto e/o ai requisiti minimi imposti dal Regolamento Edilizio, l'Amministrazione Comunale, attraverso l'Ufficio Tecnico e il personale preposto al controllo, dopo una verifica in sito, richiederà l'adeguamento dell'opera ai requisiti minimi e/o di progetto.
3. Nei casi citati nel comma 2, in mancanza di documentazione conforme o in caso di difformità di realizzazione, non verrà rilasciata l'agibilità.

PARTE SECONDA
EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

In questa sezione dell'Allegato Tecnico al Regolamento Edilizio Comunale sono contenute le norme che consentono di migliorare l'efficienza energetica degli impianti, indispensabili per garantire le migliori condizioni di comfort ambientale. L'efficienza energetica è garantita da una strategia che tende a migliorare le prestazioni nelle diverse fasi: produzione dei vettori termici, distribuzione, emissione e regolazione.

La sezione, attraverso alcune norme cogenti, recepisce gli elementi nuovi introdotti dal d.lgs. 192/05 e successive modifiche e integrazioni e dalla Delibera regionale n. VIII/5773 del 31/10/07 e s.m.i. come previsto dalla Direttiva europea 2002/91/CE (gli aspetti considerati riguardano in particolare la produzione del calore e la regolazione termica di ogni singolo ambiente).

Articolo 2.1

SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

1. Fatte salve le disposizioni di cui alla Delibera della Regione Lombardia n. 5018 del 26/6/07 pubblicata sul BURL suppl. straord. N. 3 del 20/7/2007, Articoli 4.5, 4.6, 4.7, per gli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
2. Nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

3. Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	≥ 50 °C	$\geq 89 + 3 \log P_n$

4. L'articolo non si applica nei seguenti casi:
 - collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano;
 - utilizzo di pompe di calore elettriche, geotermiche o alimentate a gas.

Articolo 2.2

IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE

1. Negli edifici di nuova costruzione organizzati in condomini con più di quattro unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati.
2. Il comma 1 del presente articolo si applica agli edifici:
 - con più di quattro unità abitative accessibili da parti comuni;
 - con tipologia a schiera che superano le quattro unità abitative monofamiliari.
3. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

Articolo 2.3

REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA

1. Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8, in caso di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
2. Quanto previsto al comma 1 del presente articolo si applica anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento in edifici esistenti in caso di:
 - completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
 - sostituzione dei terminali scaldanti;
 - rifacimento della rete di distribuzione del calore.

Articolo 2.4

SISTEMI RADIANTI A BASSA TEMPERATURA

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
2. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
3. Nei soli casi in cui è dimostrata l'impossibilità al rispetto della norma al fine di realizzare l'ultimo piano agibile ai fini abitativi, l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dallo strumento urbanistico, per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.
4. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.

Articolo 2.5

CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

1. Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale,
2. Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.

Articolo 2.6

VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

1. Per gli edifici nuovi delle classi E1(3) e da E2 a E6, nel caso gli stessi siano dotati di sistemi di ventilazione meccanica controllata, o in caso di installazione o sostituzione di sistemi di ventilazione meccanica controllata a servizio di ambienti con superficie utile superiore a 1000 m² o in tutti gli altri casi in cui sia prevista, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
 1. sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantiscano un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica in vigore;
 2. motori di classe di efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter;
 3. recuperatori di calore con efficienza superiore al 50%;

4. rispettare i requisiti acustici del DPCM 5/12/097.
2. Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata non verrà computato nella volumetria.
3. I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario con un'efficienza media stagionale almeno pari al 70%.
4. Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3.
5. È da privilegiare lo scambio termico con il terreno e con la prima falda.
6. Le disposizioni del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Articolo 2.7

EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. Illuminazione interna agli edifici
 Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne dei nuovi edifici a destinazione residenziale (classe E1 (1 e 2)) è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.
 A tal fine, per gli edifici nuovi e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:
 - per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classe E1):
 - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
 - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
 - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.
 - per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 a E7:
 - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
 - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30m² parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30m² si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
 - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
 - si consiglia: l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
 - in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.
 - per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8)
 - installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
 - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di

utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

3. Illuminazione esterna agli edifici

In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E1) per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:

- è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
- è obbligatorio utilizzare lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore
- i corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

Articolo 2.8

INQUINAMENTO LUMINOSO

Come disposto dalla legge regionale 17/01 e dalle indicazioni previste per le fasce di rispetto degli Osservatori Astronomici, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

Articolo 2.9

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 HZ)

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Articolo 2.10

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

1. I nuovi edifici devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
2. Le nuove installazioni degli impianti di climatizzazione o le sostituzioni di quelli esistenti è consentita purché:
 - la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
 - nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
 - i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico o non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
 - realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.
3. È fatto d'obbligo integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
4. Ove ciò descritto nel comma 3 del presente Articolo risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

PARTE TERZA UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

In questa sezione dell'Allegato Tecnico al Regolamento Edilizio Comunale sono contenute le norme tecniche finalizzate all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili. In particolare si fa riferimento allo sfruttamento dell'energia solare attraverso la tecnologia di conversione termica e di conversione fotovoltaica. Gli impianti solari termici hanno raggiunto da anni una maturità tecnologica e il loro costo, confrontato con il costo dell'energia, li rende senz'altro convenienti per quelle applicazioni che sfruttano l'energia solare nelle condizioni migliori, quindi per la produzione di acqua calda. Grazie al nuovo Conto Energia, gli impianti fotovoltaici, che hanno raggiunto la maturità dal punto di vista tecnologico, sono vivamente consigliati con un limite minimo di produzione di 1kWp che consente agli utenti finali di ottenere i finanziamenti ministeriali previsti. Si privilegia, inoltre, l'integrazione degli impianti solari in edilizia e un comportamento virtuoso che suggerisce ai proprietari di cedere il proprio piccolo impianto all'Amministrazione comunale che provvederà a installare uno o più impianti su edifici e/o su opere pubbliche (l'illuminazione stradale per esempio) a beneficio della collettività.

Articolo 3.1

FONTI RINNOVABILI PER COPERTURA FABBISOGNO ACS

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione e per tutti quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio soddisfare almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.
2. Per verificare la copertura del fabbisogno è necessario utilizzare il foglio di calcolo messo a disposizione sul sito del Comune.
3. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti solari termici devono essere ricavati dalla seguente tabella in funzione della superficie utile dell'alloggio:

Superficie utile [m ²]	Fabbisogno specifico [Wh/ m ² giorno]
$S < 50 \text{ m}^2$	87
$50 \leq S < 120 \text{ m}^2$	72
$120 \leq S < 200 \text{ m}^2$	58
$S \geq 200 \text{ m}^2$	43

4. Negli altri casi si assumono invece i seguenti valori in funzione del numero delle persone mediamente presenti:

Tipologie	Fabbisogno specifico [Wh/persona giorno]
Alberghi per servizi per ogni camera con bagno	3500
Alberghi per servizi per ogni camera senza bagno	1745
Alberghi e pensioni con servizi comuni	1455
Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme e conventi	1455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi comuni	1455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi in ogni stanza	3500
Edifici per uffici e assimilabili	580
Edifici adibiti ad attività sportive con docce	1165

5. I collettori solari previsti dal comma 1 del presente Articolo, devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.
6. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.
7. Le prescrizioni del presente articolo si intendono rispettate se la quota parte di energia termica che deve essere fornita dal solare termico viene fornita con risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa

entalpia (con esclusione di quelle aria-aria) in coerenza con l'Art. 10 della l.r. 24/06 o dalle biomasse. A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni che Regione Lombardia emana ai sensi dell'Art. 11 della l.r. 24/06 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del d.lgs. 351/1999. In questo caso deve comunque essere dimostrata, attraverso un bilancio energetico che deve essere allegato, l'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta che deve coprire comunque il 60% del fabbisogno.

8. Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, si intende rispettata, qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.
9. Le disposizioni contenute nei commi 1, 5 e 7 dovranno essere rispettati salvo impedimenti e vincoli imposti dalla Commissione per il Paesaggio.

Articolo 3.2

IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è suggerito l'utilizzo di impianti solari fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.
2. Per gli edifici di cui al comma 1 è comunque resa obbligatoria la predisposizione per l'installazione anche in fasi successive di un impianto solare fotovoltaico dimensionato per coprire una potenza di picco pari a 0,2 kW per unità immobiliare comprendente:
 - a. la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaico;
 - b. la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
 - c. la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.
3. Le disposizioni contenute nel comma 2 del presente articolo non si applicano se la somma delle unità immobiliari presenti non contribuisce a raggiungere una potenza elettrica di picco uguale o superiore a 1 kW.
4. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaico, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare oppure se si rientra nel caso di cui al comma 3, le prescrizioni contenute al comma 2 del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

Articolo 3.3

INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

1. È fatto obbligo semi-integrare o integrare gli impianti solari termici (Art. 3.1) e fotovoltaici (ove previsti) agli elementi costruttivi degli edifici.
2. Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione Paesaggio.

Articolo 3.4

SISTEMI SOLARI PASSIVI

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- non devono prevedere permanenza prolungata di persone;
- siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio (legge regionale 12/05);
- dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante naturale diretto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;

- sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

Articolo 3.5

GEOTERMIA E RAFFRESCAMENTO SOLARE

Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:

- sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda
- sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

Articolo 3.6

TELERISCALDAMENTO

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio predisporre le opere necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento nel caso di tratti di rete a distanza inferiore a 1000 m o in presenza di progetti approvati per la realizzazione della rete.
2. La distanza di 1000 m è intesa come tratto calcolato dall'accesso all'edificio al punto di collegamento con la rete.
3. Le disposizioni contenute nel comma 1 dovranno essere rispettate salvo impedimenti di natura tecnico-economica e/o strutturale.

PARTE QUARTA

AZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In questa sezione dell'Allegato Tecnico al Regolamento Edilizio Comunale sono contenute le norme tecniche finalizzate al miglioramento della sostenibilità ambientale non necessariamente legata all'uso dell'energia. Le norme riguardano in particolare regole finalizzate a una maggiore valorizzazione della risorsa acqua.

Articolo 4.1

CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. Tali sistemi consentono una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Articolo 4.2

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

1. Fatto salvo quanto previsto dall'Art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e successive modifiche ed integrazioni, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.
2. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
3. Negli edifici condominiali con più di 4 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m², è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006.
4. Negli edifici ad uso non residenziale (classi E2-E7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
5. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
6. Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.

Articolo 4.3

RECUPERO ACQUE PIOVANE

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è suggerito, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
2. Gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m², è consigliato

debba dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo pari a minimo $0,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di area pavimentata. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "*acqua non potabile*", secondo la normativa vigente.

Articolo 4.4

RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
2. In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto.

PARTE QUINTA

EFFICIENZA ENERGETICA NEGLI EDIFICI CLASSE E8

In questa sezione dell'Allegato Tecnico al Regolamento Edilizio Comunale sono contenute le norme tecniche finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica negli impianti industriali e artigianali.

Articolo 5.1

ENERGIA

Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.

Sono inoltre da considerare i seguenti elementi:

- Edifici compatti (rapporto S/V < 0,45);
- bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura > 1.2 m/s);
- utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;
- utilizzo di motori di classe di efficienza energetica EFF1 o superiori a velocità variabili o con inverter.

Articolo 5.2

EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELL'ACQUA

1. In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.

2. Impianto di distribuzione

Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.

3. Recupero delle acque piovane

La norma sul recupero delle acque piovane, descritta al comma 4 dell'art. 35 del presente Allegato al Regolamento Edilizio, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8).

Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

4. Riutilizzo delle acque di scarto dei processi industriali

È obbligatorio nei cicli produttivi in cui siano presenti acque di scarto convogliare, raccogliere e riutilizzare le stesse per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, previo, se del caso, opportuno trattamento. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA.

Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

La non realizzazione di tali sistemi di recupero delle acque deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

5. Efficienza nell'uso dell'acqua

I sistemi per l'utilizzo dell'acqua nei cicli produttivi devono essere indirizzati verso la massima efficienza d'utilizzo, anche prevedendo l'utilizzo dell'acqua di scarto proveniente da processi produttivi a "monte" verso utilizzi compatibili di processi produttivi di "valle", anche tra diverse aziende.

6. Sistemi per la distribuzione di acqua calda

Gli eventuali sistemi per la distribuzione di acqua calda o di vapore, devono essere progettati al fine di ridurre al minimo le dispersioni di calore compatibilmente con le necessità specifiche connesse alle attività produttive: adeguata coibentazione delle tubazioni, controllo della temperatura del fluido distribuito, anelli di ricircolo ove necessari, ecc.

7. Recupero del calore dalle acque di scarico

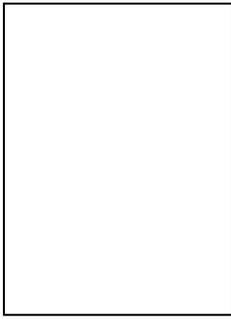
Qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse [scambiatore di calore o sistema a pompa di calore]; il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento).

La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

8. Impianti idrici nelle parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili degli edifici a destinazione industriale o artigianale

Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, le parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili (uffici, spogliatoi, alloggi del custode e/o del proprietario, ecc.) devono adeguarsi a quanto disposto negli articoli 35, 36 e 37 precedenti in relazione agli edifici a destinazione residenziale e/o terziaria (classi E1-E7).

Allegato A
CHECK LIST



Comune di Senago

Riservato all'Ufficio Tecnico

Protocollo n° _____

Permesso di Costruire / Denuncia di
Inizio Attività n° _____

Riservato al Tecnico Certificatore

Protocollo n° _____

Emesso il _____

REGOLAMENTO EDILIZIO

Check list interventi obbligatori

in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili

Progettista: _____

Proprietario: _____

Edificio: _____

situato in: _____

Tipologia di intervento Esistente Ampliamento
 Sottotetto Nuova costruzione

Destinazione d'uso Residenza Commerciale
 Uffici Mista Ospitalità

Data: _____

DATI PROGETTO				Verifiche	
				P	C
Dati climatici	Zona climatica	GG	T _{est} prog (°C)		
Dati geometrici	S disp. [m ²]	V risc [m ³]	S/V [m ⁻¹]		
	Sup. Utile [m ²]				
Dati energetici	Q [W]	Fabbisogno Energetico [kWh/m ² a]			

CARATTERISTICHE INVOLUCRO

Coibentazione strutture	U [W/m ² K]	s [m]	Caratteristiche isolante			Verifiche	
			Tipo di isolante	λ [W/mK]	s [m]	P	C
Pareti esterne 1							
Pareti esterne 2							
Copertura 1							
Copertura 2							
Basamento su terreno							
Basamento su pilotis							
Pareti verso locali non riscaldati							
Solette verso locali non riscaldati							
Serramenti	U (W/m ² K)	U media (W/m ² K)	Caratteristiche tecniche			Verifiche	
Telaio			<input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Metallo a taglio termico <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Altro			P	C
Vetro			<input type="checkbox"/> Vetro semplice <input type="checkbox"/> Vetro camera <input type="checkbox"/> Basso emissivo <input type="checkbox"/> Altro				

CARATTERISTICHE IMPIANTO TERMICO

Generatore di calore	Potenza (kW)	Caratteristiche tecniche	Verifiche	
			P	C
<input type="checkbox"/> Autonomo <input type="checkbox"/> Centralizzato <input type="checkbox"/> A condensazione <input type="checkbox"/> Altro _____		Marca _____ Modello _____ <input type="checkbox"/> Metano <input type="checkbox"/> Gasolio <input type="checkbox"/> GPL <input type="checkbox"/> Altro		
Terminali scaldanti		<input type="checkbox"/> Radiatori <input type="checkbox"/> Pannelli radianti <input type="checkbox"/> Ventilconvettori <input type="checkbox"/> Altro		
Sistema di regolazione		<input type="checkbox"/> Centralizzata <input type="checkbox"/> Valvole termostatiche <input type="checkbox"/> Altro		
Sistema di contabilizzazione		<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Marca _____ Modello _____		
Produzione di acqua calda		<input type="checkbox"/> Centralizzata <input type="checkbox"/> Autonoma		

CARATTERISTICHE IMPIANTO SOLARE TERMICO

Impianto solare	Caratteristiche generali				Verifiche	
	Area Coll. [m ²]	Utenti [numero]	Consumo [l/g]	Accumulo [m ³]	P	C
Dati di progetto						
Ubicazione	<input type="checkbox"/> In copertura <input type="checkbox"/> In facciata <input type="checkbox"/> A terra					
	Orientamento		Inclinazione (°)			
Tipologia collettori	<input type="checkbox"/> Piani vetrati <input type="checkbox"/> Piani non vetrati <input type="checkbox"/> Sottovuoto					

CARATTERISTICHE IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO

Impianto fotovoltaico	Caratteristiche generali				Verifiche	
	Area tot. [m ²]	Potenza picco [kWp]	Copertura fabbisogno [%]	<input type="checkbox"/> Connesso alla rete (grid connected) <input type="checkbox"/> Isolato (stand alone)	P	C
Dati di progetto						
Ubicazione	<input type="checkbox"/> In copertura <input type="checkbox"/> In facciata <input type="checkbox"/> A terra					
	Orientamento		Inclinazione (°)			
Tipologia celle	<input type="checkbox"/> Silicio amorfo <input type="checkbox"/> Silicio policristallino <input type="checkbox"/> Silicio Monocristallino					

VERIFICHE DI COERENZA CON LA RELAZIONE DI CUI AL D.LGS. 192/05

	Note
Coerenza tra la volumetria indicata nella relazione tecnica e quella indicata nella DIA o nel PC	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Coerenza tra relazione tecnica e gli elaborati grafici	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le strutture sono coerenti con quelle indicate nella Relazione di cui al d.lgs. 192/05	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Coerenza tra gli spessori dei materiali isolanti utilizzati e la trasmittanza delle diverse strutture	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Presenza della certificazione relativa alle prestazioni termiche dei componenti edili e dei materiali isolanti	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Presenza di disegni di dettaglio relativamente ai ponti termici	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO