



**COMUNE DI PARABIAGO**  
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

**REGOLAMENTO**  
**EDILIZIO**  
**BOZZA**

**PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA'**

<b>EDILIZIA</b> .....	<b>5</b>
Articolo 1 – Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate .....	5
Articolo 2 – Oggetto e finalità .....	5
Articolo 3 – Rapporti con lo strumento urbanistico generale .....	5

**PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA**

<b>EDILIZIA</b> .....	<b>5</b>
-----------------------	----------

**TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI** .....5**CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI** .....5

Articolo 4 – SUE .....	5
Articolo 5 – SUAP .....	7
Articolo 6 – Commissione per il paesaggio .....	8
Articolo 7 – Gestione delle pratiche edilizie .....	10

**CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI** ..... 11

Articolo 8 – Disposizioni di servizio .....	11
Articolo 9 – Indicazioni interpretative .....	11
Articolo 10 – Attestazioni di conformità .....	11
Articolo 11 – Definizioni interventi edilizi e atti corrispondenti - Procedure .....	11
Articolo 12 – Pareri preventivi .....	12
Articolo 13 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia .....	12
Articolo 14 – Compensazione Edificatoria di Compensazione .....	12
Articolo 15 – Registro dei Certificati di Credito Edilizio .....	13
Articolo 16 Contenuti e durata dei Certificati di Credito Edilizio .....	14
Articolo 17 – Modalità operative per l'utilizzo dei crediti edilizi .....	14
Articolo 18 Trasferimento o frazionamento del Certificato di Credito Edilizio .....	15
Articolo 19 Utilizzo immediato del "diritto edificatorio" e rinuncia .....	16
Articolo 20 Destinazione d'uso del diritto edificatorio .....	16

**TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI** .....16**CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI** .....16

Articolo 21 – Modifica dei soggetti responsabili .....	16
Articolo 22 – Inizio e fine lavori .....	17
Articolo 23 – Interruzione dei lavori .....	17
Articolo 24 – Occupazione e manomissione di suolo pubblico .....	17

**CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI** ..... 17

Articolo 25 – Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva .....	17
Articolo 26 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....	18
Articolo 27 – Punti fissi di linea e di livello .....	18
Articolo 28 – Conduzione del cantiere – Interventi urgenti e imprevisti .....	18
Articolo 29 – Recinzioni di cantiere .....	19

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI** .....19**CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO** ..... 19

Articolo 30 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici .....	19
--	----

Articolo 31 – Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica .....	19
Articolo 32 – Invarianza idraulica .....	19
Articolo 33 – Requisiti per gli interventi di recupero dei locali ai piani terra e seminterrati .....	19
Articolo 34 – Misure di prevenzione del rischio gas Radon .....	21
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....</b>	<b>21</b>
Articolo 35 – Spazi per deposito biciclette .....	21
Articolo 36 – Aree per parcheggio pubblico .....	21
Articolo 37 – Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private .....	21
<b>Articolo 38 – Chioschi/dehors.....</b>	<b>22</b>
Articolo 39 – Segnalazioni di pubblica utilità .....	23
Articolo 40 – Recinzioni .....	24
Articolo 41 – Toponomastica e numerazione civica.....	25
<b>CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>25</b>
<b>Articolo 42 – Regolamento del verde .....</b>	<b>25</b>
<b>CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....</b>	<b>26</b>
<b>Articolo 43 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....</b>	<b>26</b>
Articolo 44 – Ricarica veicoli elettrici.....	26
<b>CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....</b>	<b>26</b>
Articolo 45 – Disposizioni sul decoro degli edifici.....	26
<b>Articolo 46 – Rivestimenti esterni a cappotto e similari .....</b>	<b>26</b>
Articolo 47 – Limiti per sporti, aggetti e decorazioni.....	27
Articolo 48 – Tende, tendoni e altre sporgenze .....	27
Articolo 49 – Piano del colore.....	28
Articolo 50 – Manufatti e tubazioni relativi a sottoservizi .....	28
Articolo 51 – Intercapedini stradali e griglie di aerazione.....	29
Articolo 52 – Cartelli pubblicitari, manifesti e insegne.....	29
<b>CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI .....</b>	<b>29</b>
Articolo 53 – Misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	29
Articolo 54 – Impianti solari termici e fotovoltaici .....	31
Articolo 55 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	32
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>32</b>
Articolo 56 – Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....	32
Articolo 57 – Provvedimenti demolitori e ripristinatori delle opere abusive.....	33
Articolo 58 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari .....	33
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>33</b>
Articolo 59 – Aggiornamento del Regolamento edilizio .....	33
Articolo 60 – Applicazione del Regolamento edilizio.....	34
<b>ALLEGATI TECNICI .....</b>	<b>35</b>
<b>ALLEGATO A – PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER LE DIVERSE TIPOLOGIE DI INTERVENTO CONNESSE ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>35</b>
<b>A.1 - Aspetti di carattere generale: legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi.....</b>	<b>35</b>
<b>A.2 - Aspetti di carattere generale: procedimenti interventi edilizi o connessi all'attività edilizia e relativi adempimenti amministrativi.....</b>	<b>35</b>

<b>A.3</b>	- Definizione degli interventi edilizi e inquadramento-qualificazione ....	43
RISTRUTTURAZIONE .....		47
<b>A.4</b>	- Contributo di costruzione.....	52
<b>A.5</b>	- Modalità di pagamento del contributo di costruzione, Sanzioni, Diritti di segreteria e scomputi .....	52
<b>ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DI ISTANZE, PRATICHE E COMUNICAZIONI</b> .....		56
<b>B.1</b>	- Aspetti di carattere generale: documentazione a corredo delle istanze .....	56
<b>B.2</b>	- Parere preventivo.....	56
<b>B.3</b>	- <b>Comunicazione di inizio lavori asseverata</b> .....	57
<b>B.4</b>	- Segnalazione certificata di inizio attività - Domanda di Permesso di Costruire – Permesso in Sanatoria - Atti Equivalenti .....	57
<b>B.5</b>	- Segnalazione Certificata di agibilità .....	63
<b>B.6</b>	- Domanda concessione passi carrai.....	64
<b>B.7</b>	- Cementi armati .....	64
<b>B.8</b>	- Valutazione impatto paesistico .....	64
<b>B.9</b>	- Istanze di deroga.....	64
<b>B.10</b>	- Cambio di destinazione d’uso senza opere .....	65
<b>B.11</b>	- Domande di Certificato di destinazione urbanistica ed altre certificazioni .....	65
<b>B.12</b>	- Domande di approvazione Piani Attuativi .....	65
<b>B.13</b>	- <b>Modalità di presentazione delle pratiche edilizie in formato digitale?</b>	70
<b>ALLEGATO C – INDICAZIONI IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA</b> .....		71
<b>C.1</b>	- Impianti di riscaldamento e caldaie .....	71
<b>ALLEGATO D – INDICAZIONI IN MATERIA DI PROGETTAZIONE DELLA QUALITÀ URBANA</b> .....		72
<b>D.1</b>	- <b>Criteri orientativi per la qualità del paesaggio urbano tradizionale</b> ....	72
<b>D.2</b>	<b>Criteri orientativi per la qualità del paesaggio rurale</b> .....	72
<b>ALLEGATO E – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IGIENE EDILIZIA</b> .....		74
<b>E.1</b>	- Riduzione degli effetti del gas Radon.....	74
<b>E.2</b>	- Inquinamento elettromagnetico interno .....	74
<b>E.3</b>	- Definizioni.....	74
<b>ALLEGATO F – ADEGUAMENTO A DISPOSIZIONI NORMATIVE</b> .....		75
<b>F.1</b>	- Sviluppo della mobilità sostenibile .....	75
<b>F.2</b>	- Reti di telecomunicazione .....	75
<b>ALLEGATO G – SANZIONI</b> .....		76
<b>ALLEGATO H – DOCUMENTAZIONE PER CREDITI EDILIZI</b> .....		79
<b>H.1</b>	- <b>CERTIFICATO DI CREDITO EDILIZIO N. N/ANNO DEL GG/MM/ANNO</b> .	79
<b>H.2</b>	- <b>REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI</b> .....	81
<b>ALLEGATO I – REGOLAMENTI E DISPOSIZIONI COMUNALI</b> .....		83

## **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **Articolo 1 – Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate**

1. Si rinvia alla disciplina vigente per tutte le materie indicate dalla DGR 695/2018 e relativi allegati.

### **Articolo 2 – Oggetto e finalità**

1. Nel rispetto della legislazione regionale e statale, nonché dello Statuto comunale, e nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita al Comune, il presente Regolamento Edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.
2. Data la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi delle disposizioni generali sulle leggi, il Regolamento Edilizio obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari. In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e quelle di altro regolamento comunale, dovranno essere osservate le norme del presente Regolamento, ove non diversamente espresso, salvo norme di altri regolamenti che siano entrati in vigore successivamente al presente Regolamento o sue varianti.
3. Prevalgono sulle prescrizioni riportate nel presente Regolamento, anche nel caso in cui il Regolamento Edilizio risulti più restrittivo, le norme tecniche in materia edilizia, impiantistica, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di prevenzione incendi e di ergonomia attuative di disposizioni normative europee, statali e/o regionali, e le Norme Unificate (UNI, CEI, ISO, ecc.) recepite a livello nazionale, entrate in vigore successivamente al presente Regolamento Edilizio.
4. Gli ALLEGATI TECNICI al presente Regolamento sono i seguenti:
  - ALLEGATO A - Procedure amministrative per le diverse tipologie di intervento connesse all'attività edilizia;
  - ALLEGATO B – Documentazione a corredo di istanze, pratiche e comunicazioni;
  - ALLEGATO C – Indicazioni in materia di efficienza energetica;
  - ALLEGATO D – Indicazioni in materia di progettazione della qualità urbana;
  - ALLEGATO E – Disposizioni in materia di igiene edilizia;
  - ALLEGATO F – Adeguamento a disposizioni normative;
  - ALLEGATO G – Sanzioni;
  - ALLEGATO H – Documentazione per crediti edilizi;
  - ALLEGATO I – Regolamenti e altri atti correlati

### **Articolo 3 – Rapporti con lo strumento urbanistico generale**

1. Le norme del presente regolamento non possono modificare o sostituire le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale che sono da intendersi prevalenti su eventuali disposizioni contrastanti del presente Regolamento Edilizio.

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

### **Articolo 4 – SUE**

1. I compiti di SUE e SUAP sono definiti dalla legislazione vigente.

2. Il SUE in materia edilizia si occupa:
- a) della ricezione e gestione delle pratiche edilizie (Piani Attuativi, Piani di Recupero, Pareri Preventivi, Domande di Deroghe relative al Regolamento Edilizio, Regolamento Locale d'Igiene, Norme di Attuazione del Piano delle Regole, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, Segnalazione Certificata di Inizio di Attività, Permessi di Costruire, Permessi in Sanatoria, Segnalazione Certificata di Agibilità e di ogni atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 42/04) con esclusione delle pratiche relative alle attività economiche (di competenza del SUAP);
  - b) del ricevimento delle Denunce dei Cementi Armati e del deposito pratiche sismiche (per successivo inoltro all'autorità competente);
  - c) della ricezione e gestione delle comunicazioni per l'installazione degli Impianti Fotovoltaici;
  - d) della ricezione delle relazioni e progetti in materia di contenimento del consumo energetico;
  - e) del ricevimento delle dichiarazioni di conformità degli impianti ed alla trasmissione delle stesse alla Camera di Commercio;
  - f) di effettuare sopralluoghi a seguito di esposti e contenziosi di competenza;
  - g) della emissione di ordinanze per sospensione e demolizioni di fabbricati abusivi o in materia di sicurezza (derivanti da pericoli di crolli, incendi, sicurezza impianti);
  - h) della notifica e ricevimento dei frazionamenti;
  - i) della gestione e convocazione della Commissione Paesistica;
  - j) della gestione dei pagamenti, della scadenza delle rate e delle polizze fidejussorie derivanti dal calcolo del contributo di costruzione;
  - k) dell'irrogazione delle sanzioni amministrative derivanti da opere abusive riconducibili agli artt. 34 e 37 del D.P.R. 380/01;
  - l) del rilascio di certificazioni e determinazioni del valore delle aree in materia di edilizia convenzionata/agevolata e della richiesta di trasformazione delle aree in piena proprietà;
  - m) del controllo della fine lavori e gli obblighi di accatastamento con irrogazione sanzioni amministrative in caso di inottemperanza;
  - n) del rilascio di concessioni per i passi carrai;
  - o) di sopralluoghi e certificazioni per immigrati/ricongiungimento familiare dello straniero;
  - p) della rilevazione attività edilizia per Istat, per Agenzia del Territorio, per Agenzia delle Entrate;
  - q) a fornire informazioni sulle materie, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - r) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
3. Il SUE in materia urbanistica si occupa:
- a) della gestione dello strumento di pianificazione generale (P.G.T.).
  - b) della manutenzione ed aggiornamento del sistema Sit per la redazione del certificato di destinazione urbanistica (CDU) in forma automatica ed interrogazione via web delle informazioni di pianificazione/vincolistica.
  - c) del rilascio del certificato di destinazione urbanistica;

- d) della sottoscrizione e controllo di atti notarili per l'acquisizione di aree e per l'attuazione della compensazione/perequazione urbanistica;
4. Per la suddivisione delle competenze con il SUAP si applica il principio della prevalenza rispetto alla SL interessata dall'intervento.

#### **Articolo 5 – SUAP**

1. La materia dell'edilizia produttiva (dal rilascio dei provvedimenti alla vigilanza edilizia secondo il disposto del titolo IV del Dpr 380/20021) è attribuita al SUAP.
2. Il SUAP gestisce gli ordinari procedimenti e subprocedimenti edilizi
3. Al SUAP è attribuita anche la competenza di gestione dei piani attuativi con destinazione prevalentemente produttive o relativamente ad attività economiche.
4. Il SUAP:
  - a) Fornisce le informazioni necessarie per eseguire gli interventi di localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione, riconversione dell'attività produttiva eseguiti negli impianti produttivi di beni e servizi.
  - b) Prepara e gestisce le convenzioni urbanistiche per le attività economiche.
  - c) Esegue la stesura di relazioni e verbali in relazione alle attività di sopralluogo per il controllo edilizio, urbanistico ed igienico sanitario e sullo svolgimento delle attività economiche.
  - d) Gestisce e partecipa alle Conferenza dei Servizi ai sensi della Legge 241/90
  - e) Gestisce i rapporti con Agenzia del Territorio per determinazioni sanzioni edilizie rapportati al valore venale per le attività economiche.
  - f) Esegue l'emissione di atti, comunicazioni e ordinanze in materia di sicurezza (derivanti da pericoli di crolli, incendi, sicurezza impianti) per edifici destinati ad attività economiche.
  - g) Fornisce supporto agli ufficiali di polizia giudiziaria per preparazione documentazione richiesta dalla Procura della Repubblica per le attività economiche
  - h) Verifica il rispetto di ordinanze sindacali e dirigenziali e adotta i provvedimenti conseguenti.
  - i) Elabora e gestisce ruoli per le attività economiche
  - j) Notifica le Autorizzazioni e i Permessi di Costruire relativi ad attività economiche
  - k) Predisporre certificazioni richieste da leggi in vigore
  - l) Esamina, istruisce i procedimenti finalizzati all'approvazione di PA e altri piani d'iniziativa privata per le attività economiche.
  - m) Esegue l'attività di coordinamento nei progetti di massima delle opere urbanizzazione per le attività economiche.
  - n) Gestisce le pratiche edilizie per le attività economiche (Pareri Preventivi, Denunce di Inizio Attività, Permessi di Costruire, condoni, segnalazioni di agibilità e altri atti similari).
  - o) Esegue l'istruttoria e l'adozione dei provvedimenti finali per i relativi titoli abilitativi edilizi per le attività economiche (PDC, CEL, CEA, SCIA, DIA,).
  - p) Controlla attività di mutamento della destinazione d'uso senza esecuzione di opere edilizie per attività economiche.
  - q) Gestisce i provvedimenti di inagibilità e sospensione dell'uso per edifici destinati ad attività economiche
  - r) Acquisisce e controlla atti e rilascia le attestazioni concernenti la presentazione di comunicazioni/segnalazioni per installazione degli impianti fotovoltaici
  - s) Esegue l'attività di rilevazione statistica e di anagrafe tributaria per le attività economiche
  - t) Gestisce il contenzioso in materia di edilizia e urbanistica per edifici destinati ad attività economiche.

- u) Esegue attività di vigilanza rispetto Regolamenti e Convenzioni urbanistiche
  - v) Gestisce gli interventi di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e urbanistica per edifici destinati ad attività economiche
  - w) Gestisce e predisporre ordinanze per sospensione e demolizioni di fabbricati/opere abusive
  - x) Cura il rispetto dei procedimenti previsti per l'accesso agli atti per attività economiche
  - y) Gestisce direttamente ed evade le istanze di accesso agli atti informali relative ad attività economiche.
  - z) Gestisce la Commissione di vigilanza pubblici spettacoli.
  - aa) Rilascia i pareri preventivi riguardanti lo svolgimento di attività economiche
  - bb) Gestisce gli esposti in materia delle attività economiche.
  - cc) Gestisce la SCIA e le altre pratiche inviate dagli operatori economici tramite il portale MUTA di Regione Lombardia e aggiorna lo stato di avanzamento delle stesse sul portale regionale calcola le somme dovute in relazione al rilascio dei provvedimenti con la gestione delle funzioni tecniche per l'applicazione del contributo di costruzione, dei diritti istruttori delle pratiche edilizie ed inizio attività lavorativa e suoi aggiornamenti.
  - dd) Esegue determinazioni delle ulteriori somme dovute in funzioni disposizioni normative vigenti
  - ee) Gestisce le procedure sanzionatorie connesse al mancato adempimento delle procedure amministrative
  - ff) Predisporre deliberazioni, determinazioni, e liquidazioni per quanto di competenza riguardanti: incarichi professionali, consulenze, attività di studio e ricerca.
  - gg) Esegue l'irrogazione delle sanzioni amministrative derivanti da opere abusive riconducibili all'art.37 del D.P.R. 380/01 per edifici destinati ad attività economiche.
5. Per la suddivisione delle competenze con il SUE si applica il principio della prevalenza rispetto alla SL interessata dall'intervento.

## **Articolo 6 – Commissione per il paesaggio**

1. È istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio. La Commissione è composta da sei membri aventi particolare e qualificata esperienza in materia di tutela paesistico-ambientale, designati dalla Giunta Comunale tra le candidature:
  - proposte dai Capigruppo consiliari la cui competenza ed esperienza sia dimostrata dal curriculum professionale;
  - pervenute dagli Ordini, Collegi e associazioni professionali, dalle Università, dalle Sovrintendenze, che l'Amministrazione comunale ritiene di invitare a proporre un nominativo la cui competenza ed esperienza sia dimostrata dal curriculum professionale.
  - a seguito di eventuale avviso pubblico.
2. Almeno uno dei membri della Commissione deve essere prescelto tra i candidati proposti dalla minoranza consiliare.
3. Per la durata della carica, i commissari non possono presentare progetti edilizi da realizzare sul territorio comunale, pena l'automatica decadenza dalla carica, fatta eccezione per le pratiche presentate precedentemente alla loro nomina. Sono ritenute pertanto incompatibili: lo svolgimento della funzione di Progettista, Direttore dei Lavori, Collaudatore, Certificatore, Tecnico rilevatore. Il Presidente e il vice Presidente della Commissione per il Paesaggio vengono eletti dalla Commissione stessa, nella prima seduta successiva alla nomina, con il voto della maggioranza dei commissari nominati.



4. Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Dirigente della ripartizione tecnica, oppure un soggetto da lui delegato.
5. I commissari, di norma, vengono designati all'inizio del mandato amministrativo, restando in carica per tutta la durata dello stesso e comunque sino alla designazione della nuova Commissione.
6. I commissari che cessano dalla carica prima della scadenza, vengono sostituiti con provvedimento della Giunta Comunale previa acquisizione delle relative candidature previste del comma 1, i sostituti restano in carica sino alla scadenza secondo le modalità di cui al comma precedente.
7. I componenti della Commissione per il Paesaggio che rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per un terzo delle sedute nel corso di un anno solare, decadono automaticamente dall'incarico.
8. Ai componenti della Commissione per il Paesaggio viene riconosciuto un gettone di presenza per la partecipazione alle sedute della stessa, nella medesima misura del gettone di presenza riconosciuto ai membri del Consiglio Comunale.
9. La Commissione esprime parere obbligatorio in merito:
  - a quanto espressamente previsto ai sensi delle norme vigenti nonché al giudizio di impatto paesistico;
  - a istanze avanzate da privati limitatamente agli aspetti di competenza.
10. La Commissione esprime inoltre parere in merito a:
  - interventi assoggettati in forza di disposizioni dello strumento urbanistico generale;
  - variante allo strumento urbanistico generale
  - piano attuativo o programma comunque denominato;
11. In materia di pianificazione urbanistica, la Commissione per il Paesaggio esprime parere con riferimento a:
  - capacità del progetto di integrarsi con il contesto urbano e ambientale;
  - sostenibilità ambientale del progetto;
  - fruibilità del territorio in seguito alla trasformazione proposta.
12. Nel caso di pareri preventivi, la Commissione per il Paesaggio si esprime in merito alla compatibilità paesistica e ai requisiti di qualità architettonica, compositiva e funzionale e di corretto inserimento nel contesto delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo; in tal caso il parere preventivo vincola, per gli aspetti presi in considerazione, la Commissione per il Paesaggio nel successivo esame del progetto.
13. Per ragioni di economicità dell'azione amministrativa, la Giunta Comunale, con apposito atto deliberativo, provvede all'individuazione degli interventi non rilevanti sotto il profilo dell'impatto paesistico in conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente (si veda ALLEGATO I).
14. Non sono assoggettati al giudizio di impatto paesistico quelle varianti ai progetti che non incidono sulla valutazione di impatto paesistico allegata al progetto originale.
15. Fatta salva diversa disposizione normativa, sono altresì esclusi dal giudizio di impatto paesistico i permessi in sanatoria e le sanatorie qualora la valutazione di impatto paesistico risulti al di sotto della soglia di tolleranza.
16. La Commissione per il Paesaggio si riunisce in forma pubblica, il pubblico può assistere alle sedute della Commissione senza alcun diritto di intervento.

17. Il Dirigente del settore competente o suo delegato, convoca la Commissione con invito scritto. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno quattro membri, tra i quali il Presidente o il vice Presidente.
18. I commissari vengono resi edotti sulle singole pratiche dal Dirigente dell'Ufficio competente o da un suo delegato, che partecipa alle adunanze senza diritto di voto.
19. Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente o in sua assenza del vice Presidente.
20. La Commissione per il Paesaggio può sentire i progettisti per avere chiarimenti sui progetti presentati, o effettuare sopralluoghi, quando lo ritenga necessario, per acquisire elementi utili per la valutazione del progetto e per l'espressione del parere.
21. I commissari non possono partecipare all'esame e alla votazione di progetti dei quali siano comunque direttamente interessati, nonché alla trattazione di progetti o di argomenti specifici qualora questi riguardino loro parenti o affini fino al quarto grado civile o il coniuge. Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.
22. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati "POSITIVO, NEGATIVO, NEUTRO" per i pareri riguardanti l'impatto paesistico oppure "FAVOREVOLE, CONTRARIO, ASTENUTO" per altri pareri di competenza, le eventuali dichiarazioni di voto, e riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda e il parere dato dai commissari.
23. I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai commissari.
24. Qualora non sia possibile acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio, ancorché regolarmente convocata nei termini indicati o previsti espressamente dalle norme vigenti, a causa della mancanza del numero legale per n.2 (due) volte consecutive, il Dirigente o il Responsabile del Procedimento provvederà autonomamente alla definizione della pratica al fine del pieno rispetto della tempistica e degli adempimenti di legge previsti.

### **Articolo 7 – Gestione delle pratiche edilizie**

1. La descrizione delle principali procedure a carattere edilizio previste ai sensi di legge è contenuta nell'ALLEGATO A.
2. La documentazione tecnica e amministrativa da allegare alle singole procedure ovvero la documentazione da presentare a corredo in caso di attivazione delle stesse è individuata nell'ALLEGATO B. La documentazione suddetta potrà essere integrata o modificata con successive Determinazioni Dirigenziali senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale.
3. Le modalità di presentazione delle pratiche edilizie in formato digitale sono contenute in apposita disposizione comunale (si veda ALLEGATO I).
4. Per tutti i procedimenti di natura edilizia e paesistica le integrazioni richieste dagli Uffici, in qualunque fase procedimentale, e che non riguardano documenti già in possesso dell'Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre Pubbliche Amministrazioni, dovranno essere prodotte entro il termine perentorio di 60 giorni per i Permessi di Costruire (con esclusione delle domande di sanatoria,) e per i procedimenti di natura urbanistica (es. Piani attuativi), e di 30 giorni per tutti gli altri procedimenti, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni, salvo diversa disposizione del presente Regolamento Edilizio o indicazione della normativa vigente. La mancata presentazione nei predetti termini comporta la necessità di procedere all'archiviazione d'ufficio della pratica, adottando la procedura equivalente al diniego dell'istanza, salvo diversa disposizione normativa.

## CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### Articolo 8 – Disposizioni di servizio

1. Il Dirigente del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie può emanare disposizioni di servizio finalizzate a:
  - interpretare e applicare le norme del presente Regolamento, con riferimento, in particolare, a disposizioni statali, regionali e regolamentari sopravvenute;
  - integrare le disposizioni o la documentazione prevista negli Allegati.
2. Le disposizioni di servizio, assunte con Determina, sono riunite in un'apposita raccolta e sono pubblicate sul sito istituzionale del Comune.

### Articolo 9 – Indicazioni interpretative

1. Chiunque ne abbia interesse può chiedere agli Uffici competenti alla trattazione delle pratiche edilizie indicazioni, esclusivamente di carattere generale e non attinenti a singoli casi, relativamente all'interpretazione e all'applicazione delle norme del presente Regolamento.
2. Le indicazioni sono fornite in forma scritta dall'Ufficio competente, entro il termine perentorio indicato nell'ALLEGATO A dalla richiesta.

### Articolo 10 – Attestazioni di conformità

1. Il progettista attesta la conformità e la legittimità relativamente allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati o indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda e in particolare:
  - a) per i progetti riguardanti edifici ultimati anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 28.01.1977 (rif. art.15), dotati di certificato di abitabilità/agibilità, il progettista è tenuto ad asseverare che il fabbricato è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata in data anteriore al 28.01.1977, è munito del certificato di agibilità (di cui è tenuto ad indicare gli estremi) e che successivamente alla data di abitabilità/agibilità non sono state eseguite opere (a tal fine occorrerà valutare le opere strutturali nonché ulteriore documentazione disponibile atta a comprovare la realizzazione delle opere contestualmente all'intervento stesso e preventivamente all'agibilità (ad esempio schede catastali redatte nel periodo in questione, atti notarili, ecc.), posto che diversamente la proprietà dovrà provvedere a regolarizzare i lavori/interventi difformi;
  - b) per progetti relativi a interventi edilizi su edifici realizzati con licenza/concessione edilizia rilasciata in data posteriore all'entrata in vigore della legge n. 10 del 28.01.1977, o anteriore a tale data, ma privi del certificato di abitabilità/agibilità, devono essere indicati gli estremi dei titoli abilitativi o di sanatoria che hanno legittimato l'intervento
2. Per gli edifici privi di qualunque titolo, ai fini della loro legittimazione, è necessaria documentata dimostrazione dell'antiorità dell'immobile alla data del 30.11.1956 (approvazione Regolamento Edilizio) oppure presentare apposita dichiarazione sostitutiva a firma della proprietà.

### Articolo 11 – Definizioni interventi edilizi e atti corrispondenti - Procedure

1. Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente normativa statale e regionale vigente.
2. Le diverse tipologie di interventi edilizi, nonché le ulteriori tipologie di istanze connesse all'esecuzione delle opere (certificazioni, attestazioni, ecc.), sono assoggettate alle procedure amministrative indicate nell'ALLEGATO A con i relativi riferimenti normativi.

3. Ulteriori o diverse procedure, introdotte da normative successive, saranno integrate o modificate esclusivamente mediante Determina Dirigenziale senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale.

### **Articolo 12 – Pareri preventivi**

1. Il parere preventivo è lo strumento, non obbligatorio, con il quale, su richiesta dell'interessato, l'Amministrazione Comunale esprime le proprie valutazioni su specifici aspetti di un progetto preliminare.
2. Al fine dell'espressione del parere preventivo, l'interessato inoltra un progetto che rappresenta schematicamente, nelle forme ritenute più opportune, tutti gli elementi necessari per la corretta valutazione del caso.
3. Il parere preventivo, con gli eventuali consigli, osservazioni e raccomandazioni per la redazione del progetto definitivo, è rilasciato all'interessato entro il termine perentorio indicato nell'ALLEGATO A.
4. Il progetto preliminare è, di norma, corredato dalla documentazione indicata nell'ALLEGATO B.

### **Articolo 13 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia**

1. Le costruzioni, in tutte le loro parti e i loro elementi, sia prospettanti il suolo pubblico sia prospettanti suoli privati, e le aree di pertinenza, nonché le aree libere devono essere mantenuti in buone condizioni di decoro, d'igiene e di sicurezza.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
3. Quando le condizioni delle costruzioni o delle aree libere siano tali da arrecare pregiudizio al decoro, all'igiene e alla sicurezza, l'Amministrazione Comunale può ingiungere al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari, assegnando un congruo termine.
4. Ove le condizioni delle costruzioni o delle aree libere siano tali da arrecare pregiudizio all'incolumità pubblica o alla salute pubblica, l'Amministrazione Comunale, a fronte dell'inottemperanza, può disporre l'esecuzione di ufficio a spese dell'inadempiente.
5. Le spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali speciali disposizioni di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di legge.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, è consentito eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.
7. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda l'effettiva sussistenza del pericolo.
8. È fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti acquisendo idoneo titolo abilitativo.
9. In caso di inottemperanza, si applicano le sanzioni previste dalla legge e dall'ALLEGATO G

### **Articolo 14 – Capacità Edificatoria di Compensazione**

1. La Capacità Edificatoria di Compensazione è disciplinata dallo strumento urbanistico generale.
2. I diritti edificatori generati dalla Capacità Edificatoria di Compensazione sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente CAPO.

3. Una bozza del certificato dei crediti edilizi e del registro vengono allegati al presente Regolamento (ALLEGATO H - ALLEGATO I).
4. Per quanto non specificatamente previsto, si applicano le previsioni del DPR 650/1972.

### **Articolo 15 – Registro dei Certificati di Credito Edilizio**

1. I diritti edificatori sono registrati in un apposito “Registro dei Certificati di Credito Edilizio”, conservato dall’Amministrazione Comunale che rilascia i “Certificati di Credito Edilizio”.
2. Il Registro dei Certificati di Credito Edilizio è un documento nel quale si registrano in ordine di tempo elementi e dati di carattere urbanistico e giuridico.
3. Il credito edilizio, consistendo in una quantità edificabile riconosciuta dalla Pubblica Amministrazione quale "corrispettivo urbanistico", deve essere pubblicizzato mediante la trascrizione nei Registri Immobiliari, per garantire la conoscibilità e l'accertabilità delle situazioni.
4. Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:
  - a) Dati anagrafici del titolare dei “diritti edificatori”;
  - b) Dati identificativi catastali delle particelle cui afferiscono i diritti edificatori (che hanno generato la cosiddetta capacità edificatoria di compensazione);
  - c) Provenienza dei diritti edificatori;
  - d) Quantificazione dei diritti edificatori (espressa in SL);
  - e) Estremi dell’atto notarile di provenienza dei diritti edificatori;
  - f) Termini temporali di utilizzo;
  - g) Volturazioni inerenti alle acquisizioni o alle cessioni dei diritti edificatori avvenute nel tempo;
  - h) Annullamento del Certificato di Credito edilizio (data e annotazioni);
  - i) Estremi dell’atto notarile per utilizzo dei diritti edificatori;
  - j) Dati relativi all’area di utilizzo dei diritti edificatori (estremi catastali, ambito urbanistico ed eventuale destinazione d’uso);
  - k) Note
5. L’annotazione dei diritti edificatori nel Registro dei Certificati di Credito Edilizio ha natura certificativa circa lo stato di diritto della capacità edificatoria (SL sviluppata) sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall’art. 2643 del Codice Civile; conseguentemente a ciascun atto notarile, registrato e trascritto, corrisponderà una singola scheda del registro.
6. Il formato tecnico del Registro dei Certificati di Credito Edilizio è predisposto a cura del Settore Tecnico del Comune. Il Registro è custodito presso lo stesso Settore Tecnico, risultando poi consultabile on-line dal sito istituzionale. Un’ ulteriore copia a stampa viene aggiornata e tenuta a disposizione di chiunque presso la Segreteria Generale del Comune.
7. I diritti edificatori rimangono registrati sino al loro effettivo utilizzo, annotando nel registro la destinazione finale (ovvero dove vengono utilizzati) a seguito di:
  - a) atto notarile, registrato e trascritto in caso di utilizzo all’interno di procedimenti soggetti a intervento diretto;
  - b) stipula della convenzione in caso di piani attuativi o strumenti equipollenti;
8. In caso di decadenza del titolo abilitativo (o di equivalente), senza l’utilizzo dei relativi diritti edificatori, questi ultimi saranno da intendersi validi e destinati all’area di atterraggio indicata nel Registro, solamente sino alla validità dello strumento urbanistico generale.
9. Nel caso di inerzia da parte del Comune all’aggiornamento del Registro, il privato può in qualsiasi momento, sulla base dell’atto di cessione o della convenzione a suo tempo stipulata e

debitamente trascritta, chiedere l'annotazione nel registro comunale dei crediti che gli sono stati riconosciuti oltre a chiederne l'utilizzo.

### **Articolo 16 Contenuti e durata dei Certificati di Credito Edilizio**

1. Il Certificato di Credito Edilizio precisa la "capacità edificatoria" concessa con il credito ed eventualmente l'ambito urbanistico ove poter spendere il credito nonché le modalità di trasferimento del credito.
2. I termini di validità del credito edilizio sono definiti dallo strumento urbanistico generale. I suddetti crediti sono inoltre da intendersi estinti per prescrizione per non uso protratto per venti anni (artt. 954 - 970 - 1014 - 1073 Codice Civile).
3. Il mancato utilizzo dei crediti edilizi non dà comunque diritto ad alcuna forma di risarcimento o riconoscimento; non è altresì mai riconoscibile/risarcibile in alcun modo la mancata utilizzazione dei crediti edilizi già attribuiti nei termini di validità dello strumento urbanistico, né tantomeno la generazione di nuovo credito edilizio.

### **Articolo 17 – Modalità operative per l'utilizzo dei crediti edilizi**

1. La registrazione e l'emissione dei Certificati di Credito Edilizio avviene contestualmente alla stipula di apposito atto notarile, pubblico o scrittura privata autenticata, a fronte della cessione o altra forma di assoggettamento ammessa, a cura e spese del richiedente, delle aree indicate dallo strumento urbanistico generale. Dalla suddetta stipula i Certificati di Credito Edilizio sono utilizzabili.
2. Il titolare dei "Certificati di Credito Edilizio" è:
  - a) chi li ha ottenuti ottemperando a quanto previsto al comma precedente;
  - b) chi li ha acquisiti da soggetti di cui al punto a).
3. I Certificati di Credito Edilizio sono liberamente commerciabili ed è quindi consentito un utilizzo indiretto del Credito stesso.
4. Il titolare del credito edilizio può utilizzare la capacità edificatoria che il credito gli riconosce, solo a condizione che possieda un immobile ricompreso in uno degli ambiti, individuati dallo strumento urbanistico generale, nei quali è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi.
5. Il titolare del credito edilizio, per l'utilizzo dei diritti edificatori, deve provvedere alla stipula di apposito atto notarile che individui esattamente le aree che, per effetto del trasferimento dei diritti stessi, sono di fatto modificate nella propria capacità edificatoria, così come indicato dal Codice Civile. Trattandosi di un credito finalizzato all'attività edificatoria, non sono ammesse altre forme di adempimento.
6. La trascrizione deve essere eseguita:
  - a) a carico del titolare del credito (a cui favore risulta trascritta la convenzione stipulata col Comune in forza della quale è stato riconosciuto il credito edilizio o un precedente atto di trasferimento del credito);
  - b) a favore dell'acquirente.
7. Gli immobili da indicare nell'atto e quindi nella nota di trascrizione sono quelli che hanno dato origine al credito edilizio. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti; l'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, il certificato originale del venditore.

8. L'atto costituisce anche il titolo che consente al Comune di procedere all'aggiornamento del Registro dei Certificati di Credito Edilizio, annotando il nome del nuovo titolare e cancellando al contempo il nome del precedente titolare.

### **Articolo 18 Trasferimento o frazionamento del Certificato di Credito Edilizio**

1. Il trasferimento o frazionamento del Certificato di Credito Edilizio è definito dalle parti interessate ed avviene esclusivamente mediante atto notarile pubblico.
2. Dopo la stipula dell'atto, il nuovo titolare del Certificato di Credito Edilizio è tenuto a comunicare tale variazione al Comune.
3. Il Comune, previo aggiornamento del Registro, provvede al rilascio di nuovo Certificato, annullando contestualmente il precedente.
4. Per effettuare le operazioni di cui sopra deve essere ripresentato originale del Certificato di Credito rilasciato.
5. L'atto notarile di cessione deve sempre contenere, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, l'indicazione degli estremi dell'atto della prima cessione/convenzione urbanistica nonché tutti i passaggi di proprietà successivi.
6. Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano o modifichino i Certificati di Credito Edilizio, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel registro dei Certificati di credito edilizio, riconsegnando il Certificato di Credito rilasciato: il Comune provvede successivamente a rilasciare nuovo Certificato di Credito Edilizio. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.
7. Le volture devono essere richieste al protocollo del Comune mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi o ancora dall'apertura della successione (che coincide, generalmente, con la data del decesso del titolare).
8. Alle domande di voltura devono essere allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione. All'atto del ritiro del nuovo Certificato di Credito Edilizio deve essere consegnato originale del certificato precedentemente rilasciato.
9. In caso di smarrimento o di furto del Certificato di Credito Edilizio deve essere presentata copia della denuncia presentata avanti all'autorità competente.
10. Non è prevista in alcun modo la possibilità di tramutare in denaro o altro beneficio il credito edilizio a suo tempo riconosciuto, nel caso in cui il suo titolare rinunci o non sia in grado di procedere all'utilizzo completo o parziale del credito in una concreta attività edificatoria o al suo trasferimento a terzi.
11. In caso di trasferimento di un credito edilizio, gli obblighi discendenti dalla eventuale convenzione che ha originato il credito medesimo restano a carico di chi tale convenzione ha sottoscritto e non si trasferiscono, invece, unitamente al credito edilizio, a meno che, unitamente al credito, venga trasferita anche la proprietà dell'immobile sul quale debba essere eseguito l'intervento con conseguente subentro dell'acquirente anche negli obblighi e nei vincoli discendenti dalla convenzione.
12. La cessione della proprietà di un immobile sul quale debba essere eseguito un intervento convenzionato, e per il quale sia già stato riconosciuto un credito edilizio, non comporta

automaticamente anche la cessione del credito; detto credito, una volta riconosciuto, è destinato a circolare in maniera autonoma rispetto al fondo; la sua eventuale cessione, unitamente al fondo, deve essere espressamente pattuita, nell'atto di cessione si deve specificare che oltre all'immobile viene trasferito all'acquirente anche il credito edilizio.

13. La cessione della proprietà di un'area ricompresa in uno degli ambiti individuati dallo strumento urbanistico generale ove è possibile utilizzare i crediti edilizi, da parte di soggetto che risulta anche titolare di un credito edilizio, trasferibile su detta area, non comporta automaticamente anche la cessione del credito; tale cessione deve essere espressamente pattuita, nell'atto di cessione si deve specificare che oltre all'immobile viene trasferito all'acquirente anche il credito edilizio.
14. All'atto di trasferimento del credito edilizio non deve partecipare il Comune per dare il proprio consenso.

### **Articolo 19 Utilizzo immediato del “diritto edificatorio” e rinuncia**

1. Qualora il soggetto titolare dei diritti edificatori preveda l'immediata individuazione dell'area di utilizzo degli stessi diritti generati, può procedere alla richiesta di contestuale emissione ed annullamento del certificato di credito edilizio.
2. Analogamente può essere richiesta, in caso di eccesso di credito edificatorio, l'annullamento di un eventuale credito edilizio ovvero la volontaria non emissione di alcun credito (es. in caso di cessioni di aree a servizi che generano capacità edificatoria maggiore di quella effettivamente utilizzabile), ma sempre a seguito di atto pubblico da trascrivere nei pubblici registri.
3. Tali condizioni (acquisizione dei diritti edificatori e contestuale individuazione delle aree di atterraggio) sono comunque da riportare nel registro di credito edilizio mediante annotazione specifica dalla quale risulti l'immediato utilizzo dei diritti edificatori ovvero l'esplicita rinuncia al loro utilizzo.

### **Articolo 20 Destinazione d'uso del diritto edificatorio**

1. La destinazione d'uso della SL dei diritti edificatori può essere stabilita all'atto del rilascio del Certificato di Credito edilizio oppure può essere lasciata libera ed utilizzabile nell'esclusivo rispetto della disciplina urbanistica definita per l'ambito edificatorio di utilizzazione.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Articolo 21 – Modifica dei soggetti responsabili**

1. Ogni variazione dei soggetti responsabili deve essere comunicata al Comune al momento del verificarsi.
2. Qualora il Direttore dei Lavori o Assuntore dei Lavori vengano meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo, comunque denominato, dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune.
3. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei Lavori, corredata dall'accettazione del professionista.



## Articolo 22 – Inizio e fine lavori

1. Il Direttore dei Lavori, fermo restando gli ulteriori adempimenti previsti dalla legislazione vigente, è obbligato a comunicare all'Amministrazione Comunale:
  - a) la data di inizio dei lavori - prima dell'effettivo inizio delle opere stesse (intendendo anche le opere di scavo);
  - b) la data di fine dei lavori (esclusi i lavori di finitura con riferimento all'agibilità) entro il termine perentorio di 30 giorni dall'esecuzione delle opere, intendendo per opere di finitura quelle che seguono, nell'avanzamento delle fasi di costruzione, la fase di struttura rustica e che ne permettono l'utilizzazione al fine previsto (es. opere di finitura da muro: intonaci, tappezzerie e tinteggiature; da orizzontamento: pavimenti, gradini, soglie e parapetti; da aperture: serramenti, vetri, cancellate). Le opere di finitura sono quindi relative a pavimenti, rivestimenti, opere di lattoneria (pluviali, gronde, ecc), cancelli e ringhiere, infissi esterni e interni, impiantistica (adduzione acqua, elettrico, telefonico, riscaldamento, scarichi acque bianche/nere), fognature. Ne consegue allora che se per eseguire tali opere non è richiesto alcun titolo abilitativo, la comunicazione di fine lavori (così come il collaudo e quant'altro previsto per legge) deve essere obbligatoriamente presentata anche in caso di ultimazione dei lavori a rustico (intendendo come mancanti le sole opere di finitura).
  - c) la parziale esecuzione delle opere edili (opere edili non concluse) deve essere relazionata a cura del Direttore dei Lavori con particolare riferimento alle opere non realizzate rispetto il titolo abilitativo.
2. In caso di mancata comunicazione di quanto indicato ai punti a) e b) troveranno applicazione - con esclusione dei casi di interventi di attività edilizia libera - le sanzioni previste nell'ALLEGATO G che verranno irrogate al Direttore dei Lavori per ogni singola inadempienza.

## Articolo 23 – Interruzione dei lavori

1. Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto a interromperne l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone e a cose.
2. Dovrà, inoltre, osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.
3. Si dovrà, inoltre, garantire la delimitazione del perimetro del cantiere con gli strumenti più adatti a seconda delle situazioni e adottare tutti gli strumenti necessari a garantire il decoro urbano verso gli spazi pubblici e/o a uso pubblico per tutto il periodo di interruzione dei lavori medesimi oltre che a osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità

## Articolo 24 – Occupazione e manomissione di suolo pubblico

1. Si applicano i vigenti Regolamenti comunali (si veda ALLEGATO I).

## CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### Articolo 25 – Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

1. Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i titoli abilitativi, unitamente agli esemplari dei disegni rappresentativi, o copie delle stesse rese conformi da asseverazione del Direttore dei Lavori, dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti o incaricati comunali.

2. L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti un cartello, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati, oltre a quanto previsto dalle norme di legge vigenti:
  - a) l'oggetto dei lavori;
  - b) il committente;
  - c) l'impresa esecutrice;
  - d) il progettista;
  - e) il Direttore dei Lavori;
  - f) il numero e la data del permesso di costruire o la denominazione del titolo corrispondente, comunque denominato, che abilita all'esecuzione delle opere (es. SCIA, CILA, ecc.) con la data di presentazione al protocollo comunale;
  - g) quant'altro previsto dalla normativa vigente.
3. Dovrà essere altresì garantita, a cura e spese del Direttore dei Lavori, per l'intera durata dei lavori l'apposizione di tale cartello completo dei dati indicati dal comma 2.
4. La mancata affissione di tale cartello, completa di tutti i dati, o il deterioramento della stessa (in modo da non rendere visibile i dati richiesti), comporterà l'applicazione al Direttore dei Lavori, della sanzione prevista dall'ALLEGATO G.

### **Articolo 26 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.
2. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.
3. Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Sindaco potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie e, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

### **Articolo 27 – Punti fissi di linea e di livello**

1. L'eventuale richiesta di determinazione di punti fissi dovrà essere appositamente richiesta all'ufficio competente nella gestione degli spazi pubblici al fine del corretto posizionamento delle recinzioni in funzione alla viabilità esistente - prevista, come individuata dallo strumento urbanistico vigente, o ancora dalle norme del codice della strada.

### **Articolo 28 – Conduzione del cantiere – Interventi urgenti e imprevisti**

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, quando non sia possibile ovviare al pericolo con l'interdizione dell'accesso, senza il preventivo titolo abilitativo edilizio, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, responsabilità che comprende anche l'accertamento dell'effettività del pericolo. Tali opere si possono effettuare solo nel rispetto del tipo d'intervento previsto dalla strumentazione urbanistica per l'immobile interessato.
2. Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verificano crolli, il Direttore dei Lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori e alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi.

3. I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo il rilascio del titolo per la variante necessaria, fermo restando la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche vigenti.

### **Articolo 29 – Recinzioni di cantiere**

1. I cantieri devono essere isolati, mediante opportune recinzioni, con materiali idonei e di altezza non inferiore a 2,00 metri ed essere presegnalati nelle ore notturne.
2. I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche o aperte al pubblico, possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa degli immobili medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per eventuali pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
4. La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso, e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento.
5. L'Amministrazione Comunale può prescrivere, anche con il supporto della Commissione paesaggio, specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo. Ad esempio qualora gli interventi di ristrutturazione riguardassero edifici esistenti prospicienti a spazi pubblici e/o a uso pubblico ubicati nel centro storico cittadino, è possibile l'utilizzo di reti decorative raffiguranti il risultato finale dell'intervento edilizi.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

#### **Articolo 30 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

1. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

#### **Articolo 31 – Requisiti prestazionali per l'efficienza energetica**

1. Si applica l'ALLEGATO C.

#### **Articolo 32 – Invarianza idraulica**

1. Negli interventi tenuti al rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, deve essere elaborato specifico progetto come definito dalla legislazione vigente

#### **Articolo 33 – Requisiti per gli interventi di recupero dei locali ai piani terra e seminterrati**

1. Gli interventi di recupero dei vani e locali ai piani terra e seminterrati esistenti, laddove ammessi dallo strumento urbanistico comunale, devono essere attuati secondo le seguenti specifiche.
2. È richiesto una specifica indagine propedeutica al progetto e commisurata all'entità delle opere, estesa a:
  - aspetti strutturali dell'edificio,
  - fenomeni di interferenza con la falda,
  - problematiche legate al deflusso delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici contermini (vulnerabilità intrinseca dell'edificio nei riguardi di episodici allagamenti urbani anche con riferimento ad eventi pregressi).

3. La rete di smaltimento dei reflui deve essere realizzata in modo tale da evitare fenomeni di rigurgiti. In tale senso deve essere verificato il franco esistente tra la quota del sistema fognario privato e quella del punto di allaccio alla rete di pubblica fognatura e, in funzione di ciò e sulla base delle indicazioni dell'Ente gestore, previsti idonei accorgimenti tecnici.
4. Nei contesti urbani interessati, prossimi, adiacenti o comunque legati da relazioni idrauliche a punti che presentano criticità a seguito del verificarsi di eventi meteorologici estremi, individuati dalla pianificazione comunale di settore (componente idro-geologica dello strumento urbanistico generale) è necessario procedere ad indagini e misure topografiche specifiche volte a definire puntualmente l'entità del rischio e i conseguenti interventi di contenimento come indicato nel presente Articolo.
5. Rispetto ai punti critici come sopra identificati deve essere eseguito, preliminarmente al progetto per il recupero dei seminterrati, un rilievo plano-altimetrico che individui puntualmente:
  - le quote delle strade potenzialmente interessate dai fenomeni di allagamento.
  - le quote delle aree di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento.
  - le quote di imposta delle aperture del piano terra e seminterrato.
  - le quote delle rampe di collegamento al piano seminterrato.
6. Il rilievo di cui sopra deve essere verificato dal progettista dell'intervento rispetto alle quote di potenziale allagamento verificate per lo specifico ambito, al fine di individuare i rischi conseguenti.
7. In esito alle suddette valutazioni il progetto deve contenere tutte le soluzioni volte ad escludere ogni potenziale danno per gli spazi oggetto di recupero.
8. **INSERITI I SEGUENTI COMMI COME DA PROPOSTA DCC 2017 – EVENTUALMENTE FARE SOLO RIMANDO ALL'ALLEGATO I E RIPORTARE DELIBERA NELL'ELENCO** Per i seminterrati oggetto di sanatoria ed in caso di ampliamento seminterrato (per la sola porzione ampliata, ancorché relativa a porzioni già esistenti come vespai, locali tombati o altro non aventi le caratteristiche di possibile utilizzo) le disposizioni della legge saranno applicabili solo decorso cinque anni dall'acquisizione di apposito titolo. Diversamente, in caso di seminterrato da adeguarsi per altezza (es. esistente mt. 2,10 e si prevede di aumentare altezza interna sino a mt. 2,40), in caso di interrato trasformato in seminterrato con semplice scavo parziale di terra o ancora in caso di piano terra trasformato in seminterrato con semplice riporto di terra, il recupero dei vani e locali potrà essere eseguito immediatamente e contestualmente senza attendere il decorso di cinque anni.
9. Anche per gli usi residenziali sarà ammissibile assicurare il rispetto dei parametri di aeroilluminazione mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, richiedendo il rispetto dei soli requisiti analoghi agli ambienti di lavoro (es. UNI-EN-12464).
10. I recuperi non mutano la qualificazione dell'intervento e pertanto qualora le opere non siano riconducibili alla ristrutturazione edilizia (in termine di sola trasformazione edilizia ma non valutando l'aumento del carico urbanistico che sempre e comunque verrebbe ad essere aumentato a seguito del recupero stesso di tali vani), gli interventi non saranno soggetti al pagamento del contributo di costruzione previsto dall'art. 43 della L.R. 12/05. Pertanto in caso di opere edilizie assoggettate a CILA (art. 6-bis del DPR 380/01) o SCIA (art. 22 del DPR 380/01) per interventi di manutenzione straordinaria/restauro risanamento conservativo (con l'esclusione dell'ipotesi della ristrutturazione edilizia), gli interventi saranno esonerati dal pagamento del contributo di costruzione. I casi di esenzione previsti dall'art. 2 commi 5 e 9 della L.R. 7/2017 troveranno applicazione solo per quei casi che prevedono opere edilizie riconducibili alla ristrutturazione edilizia.

11. Per i cambi di destinazione d'uso troverà applicazione quanto previsto dall'art.23 ter del DPR 380/01 salvo diverso adeguamento della legislazione regionale ai principi dello stesso DPR 380/01.
12. Nei casi in cui l'intervento sia soggetto al contributo di costruzione, valutato il recupero di vani esistenti con superficie (accessoria comprensiva di muri perimetrali) pari a mq. 100 o 200 (in funzione dell'uso esistente con riferimento all'art. 2 comma 9 della L.R. 7/2017) e già collegati direttamente (dall'interno dell'unità immobiliare ovvero il cui passaggio può avvenire senza transitare all'esterno dell'immobile o mediante spazi o vani comuni), sarà ammissibile l'esonero della quota relativa al solo costo di costruzione, ancorché sia prevista una trasformazione finalizzata alla formazione di una nuova unità immobiliare.
13. Si potrà procedere al recupero di un seminterrato di immobile scegliendone – con assoluta discrezione - la destinazione finale (residenziale, terziario o commerciale); nel solo caso di cambio di destinazione d'uso dei locali seminterrati verrà immediatamente richiesto il reperimento di aree per servizi ed attrezzature secondo quanto previsto dal PGT in analogia alla disciplina dei cambi di destinazione d'uso (ex. art.51 della LR 12/05), senza valutare che il recupero di un vano accessorio – mantenendo invariata la destinazione d'uso - comporta di per sé un aumento del carico urbanistico.

#### **Articolo 34 – Misure di prevenzione del rischio gas Radon**

1. Si applica l'ALLEGATO E.

### CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

#### **Articolo 35 – Spazi per deposito biciclette**

1. Come previsto dalla legislazione vigente, devono sempre essere previsti spazi per il deposito delle biciclette in corrispondenza dei punti di maggiore attrazione e in misura proporzionale agli spazi a parcheggio.
2. Negli spazi comuni degli edifici devono essere individuati spazi idonei per il deposito delle biciclette nelle misure previste dalla legislazione vigente.

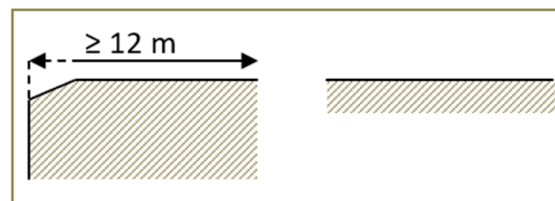
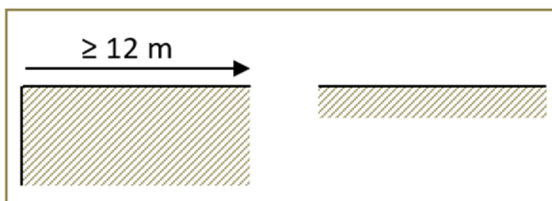
#### **Articolo 36 – Aree per parcheggio pubblico**

1. La progettazione dei parcheggi pubblico a raso in forma organizzata e separata dalla carreggiata stradale deve essere finalizzata a creare aree utilizzabili in diverse maniere (a titolo esemplificativo attività mercatali, manifestazioni, attività sportive libere) nell'arco della giornata (nelle ore di minor uso), della settimana (nei giorni di minor uso) e occasionalmente.
2. L'organizzazione degli spazi di manovra e di stallo, la posizione degli accessi, la scelta delle pavimentazioni, la posizione delle alberature e degli elementi di arredo urbano e quant'altro componga l'area di parcheggio devono essere progettati al fine di raggiungere l'obiettivo di cui al comma precedente, garantendo la flessibilità funzionale.
3. Le pavimentazioni e la dotazione arborea devono essere ispirati a criteri di sostenibilità ambientale e di supporto al miglioramento del micro clima.

#### **Articolo 37 – Passi carrai ed accessi per autorimesse pubbliche e private**

1. La deroga per gli arretramenti dei passi carrai è subordinata alle condizioni previste dal Codice della Strada ed è vietata nelle strade a traffico elevato.

2. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione. I cancelli ed i portoni devono essere apribili unicamente verso l'interno.
3. È vietata la realizzazione di box-autorimesse o parcheggi privati con accesso diretto dalla pubblica via (esistente o prevista dallo strumento urbanistico vigente) oppure da spazio pubblico o ad uso pubblico; l'accesso a box-autorimesse o parcheggi privati dovrà avvenire esclusivamente da cortili/spazi privati mediante appositi corselli.
4. I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dalle norme di legge vigenti, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) quando per uscire dall'interno di un edificio o dall'area di pertinenza dello stesso, sulla strada o sul marciapiede stradale, sia necessario superare un dislivello, trova applicazione il Regolamento di igiene, salvo possibilità di deroga, precisando che la misura indicata dal suddetto Regolamento è da calcolarsi con riferimento alla strada esistente/prevista dalla pianificazione urbanistica vigente (con esclusione dal suddetto computo dei marciapiedi, banchine, ecc.)
  - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione o recinzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 12,00 metri (calcolati come da figure esempio sottostanti). Nel caso di smusso della costruzione/recinzione dovrà essere considerato ai fine della distanza minima di 12 metri il punto di intersezione dell'ipotetico prolungamento dei lati.



## Articolo 38 – Chioschi/dehors

### VALUTARE APPOSITO REGOLAMENTO

1. Definizioni:
  - a) Dehor: struttura autorizzata a tempo determinato, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio esterno ad un esercizio pubblico o di somministrazione di alimenti e bevande del quale costituisce elemento accessorio e dipendente.
  - b) Chiosco: struttura autorizzata a tempo determinato, indipendente e isolata, senza accesso di clienti o utenti, destinata ad attività di interesse pubblico e collettivo, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o esercizio pubblico.
2. I chioschi, i dehors situati su suolo pubblico o di uso pubblico e privato aperto al pubblico:
  - a) devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione paesistica con l'ambiente circostante; la coerenza è valutata dalla Commissione paesaggio;
  - b) devono essere costituiti da elementi smontabili e removibili senza danno permanente per lo spazio pubblico (pavimentazioni, arredi, alberature); il processo di rimozione e reversibilità ante installazione è dimostrato in sede di richiesta di autorizzazione;
  - c) non possono inglobare alberi o arredi urbani;
  - d) devono essere strutturalmente e tecnologicamente adatti all'uso e alle condizioni ambientali del luogo di installazione;
  - e) non devono interferire con la percezione o scorci significativi di elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale-identitario;

- f) non devono rappresentare ostacolo alla circolazione ciclo-pedonale e veicolare, all'intervento da parte dei mezzi di soccorso e alle operazioni di pulizia delle aree;
  - g) non devono interferire negativamente sulle reti tecniche esistenti o rendere maggiormente difficoltosa la loro manutenzione (a titolo esemplificativo impedendo l'accesso a punti di ispezione, riducendo la funzionalità di griglie o caditoie, nascondendo idranti, ecc.);
  - h) non possono essere installati su sede stradale;
  - i) non concorrono alla verifica degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici;
  - j) possono prevedere mezzi pubblicitari solo se integrati negli eventuali elementi di chiusura perimetrale verticale, non sono mai ammesse mezzi pubblicitari sporgenti oltre la sagoma;
  - k) laddove ricadano in ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e siano installati per un periodo continuativo superiore a 90 giorni, sono soggetti all'ottenimento di autorizzazione paesaggistica;
  - l) devono essere mantenuti in perfetto stato di efficienza e decoro;
  - m) possono essere utilizzati solo per l'uso espressamente indicato nel provvedimento di autorizzazione;
  - n) non possono prevedere l'installazione di altoparlanti o apparecchiature di diffusione sonora.
3. Tutte le strutture devono essere posizionate e realizzate a seguito di esplicito provvedimento di assenso da rilasciarsi a cura dell'ente proprietario del suolo nelle forme e con le modalità stabilite dal Regolamento di cui al comma 1.
4. Alla rimozione dei chioschi o dehors deve essere eseguito il ripristino dello stato dei luoghi ante installazione a cura e spese del concessionario.
5. I chioschi e dehors già autorizzati alla data di approvazione del presente Regolamento edilizio devono adeguarsi alle disposizioni di cui al presente Articolo alla scadenza della relativa autorizzazione.
6. Caratteristiche dei dehors:
- a) Lo spazio dei dehors non surroga requisiti minimi funzionali o strutturali richiesti per legge all'attività cui sono collegati.
  - b) La superficie massima al lordo di ogni struttura deve essere inferiore alla SL dell'attività cui fa riferimento e comunque inferiore a 50 mq.
  - c) Lo spazio deve essere accessibile ai sensi della legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
  - d) Laddove fronteggino fabbricati diversi da quello in cui ha sede l'attività di riferimento devono essere autorizzati dagli aventi titolo interessati dall'ingombro.
  - e) E' vietata l'installazione di attrezzature finalizzate alla preparazione di cibi o bevande.
7. Caratteristiche dei chioschi:
- a) La superficie massima al lordo di ogni struttura deve essere inferiore a 30 mq.
  - b) Devono essere dotati di servizi igienici per il personale addetto.

### **Articolo 39 – Segnalazioni di pubblica utilità**

1. L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
- a) le targhe con indicazione dei toponimi attribuiti alle aree pubbliche;
  - b) i cartelli per segnalazioni stradali;
  - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;

- e) i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili;
  - f) gli orologi elettrici;
  - g) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - h) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli indicati nel comma 1 del presente Articolo non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
  3. L'installazione di quanto elencato nel comma 1 del presente Articolo, non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.
  4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma 1 del presente Articolo, deve darne avviso all'Amministrazione comunale, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

#### **Articolo 40 – Recinzioni**

1. L'altezza massima delle recinzioni, fronteggiante vie o piazze aperte al pubblico di proprietà comunale o a uso pubblico esistenti o previste dallo strumento urbanistico vigente, non potrà essere superiore a 2,20 metri misurati dalla quota di sede stradale (QSD), come prevista dallo strumento urbanistico vigente.
2. Nel caso di nuova costruzione o di completo rifacimento di recinzione (a seguito di demolizione integrale), eseguita su proprietà prospiciente ad angolo su due vie (esistenti o previste in progetto dallo strumento urbanistico vigente) è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione dello smusso dell'angolo stesso, salvo nel caso in cui siano presenti edifici esistenti insistenti su lotti di ridotta dimensione e con scarsa distanza dai confini dove lo smusso esporrebbe parte degli edifici stessi al contatto diretto con lo spazio pubblico o addirittura la demolizione di una parte degli edifici. Detto smusso si otterrà lungo la congiungente i due punti arretrati sui due fili stradali di 5,00 metri per parte, oppure lungo l'arco di cerchio tangente alle due linee e comunque avente raggio non inferiore a 8,00 metri.
3. I muri di recinzione originali in mattoni pieni (o sasso) esistenti devono essere conservati e restaurati.
4. La preferenza deve essere accordata a recinzioni "trasparenti" o "semi trasparenti"; le recinzioni piene o, in alternativa, le cancellate adeguatamente protette da barriere verdi, sono consigliate solo laddove è necessario prevedere opportune protezioni dalle fonti inquinanti e nelle strade a traffico elevato.
5. L'uso di elementi in calcestruzzo prefabbricati è, tuttavia, vietato.
6. La presenza di elementi verdi (arbusti, siepi o alberi) in prossimità della recinzione è sempre consigliata, fatto salvo il rispetto della legislazione relativa alle distanze minime.
7. Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici costituite da basamento e rete metallica sono ammesse solo quando previsto il successivo impianto di elementi verdi.
8. La realizzazione di recinzioni realizzate mediante infissione a terra di pali e rete metallica, senza alcun basamento, è sempre ammessa purché siano garantite le norme del codice della strada e salvo che non sia espressamente vietata dalle norme dello strumento urbanistico vigente o da altre disposizioni normative vigenti.



9. I cancelli carrai e pedonali dovranno essere congruenti con il tipo di recinzioni di cui costituiscono parte integrante e, quando i materiali utilizzati per le recinzioni lo consentono, utilizzare gli stessi e avere le stesse caratteristiche e forme.
10. È ammessa la realizzazione di coperture isolate e altre forme di protezione dei “soli ingressi/passi pedonali” purché di forma semplice e di dimensioni inferiori a 5 mq per gli insediamenti mono o bifamigliari e a 10 mq per gli altri casi e con altezza massima (misurata dal punto più alto) di 3,00 metri dalla QSD. È fatto divieto procedere alla copertura dei passi carrai. Le sporgenze sulla pubblica via sono regolamentate dall'Articolo 47. Le coperture non rilevano ai fini delle distanze dai fabbricati.

#### **Articolo 41 – Toponomastica e numerazione civica**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dall'Amministrazione Comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Le targhe di toponomastica urbana sono costituite da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale.
3. Il Comune può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici targhe di toponomastica urbana.
4. Le nuove targhe devono avere forma, colore e dimensioni, uniformi a quelle esistenti nella zona e comunque la dimensione, la tipologia dei caratteri e il contrasto tonale devono essere tali da facilitarne la lettura.
5. Le modalità di posizionamento devono essere preventivamente concordate con la struttura comunale competente.
6. Le targhe devono essere collocate in modo tale da essere facilmente individuabili e leggibili, e non costituire ostacolo alla fruibilità dello spazio pubblico.
7. Gli indicatori dei numeri civici sono assegnati dalla struttura comunale competente e sono costituiti da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale e rappresentano il numero civico in colore nero su fondo bianco. E' possibile l'uso di indicatori provvisori in caso di necessità. Gli indicatori sono collocati a fianco della porta di ingresso, preferibilmente sul lato destro secondo le tipologie edilizie e le caratteristiche delle recinzioni.
8. Gli indicatori devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di accessi esterni o di variazione della numerazione civica.
9. Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere al ripristino a propria cura e spese.
10. Per quanto non previsto, si rinvia al Regolamento Anagrafico Nazionale<sup>1</sup> e alla relativa legislazione in vigore.

### **CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

#### **Articolo 42 – Regolamento del verde**

1. Si rimanda a specifico Regolamento da emanarsi a cura del Comune, anche con riferimento alle disposizioni di settore contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione metropolitana e regionale.

---

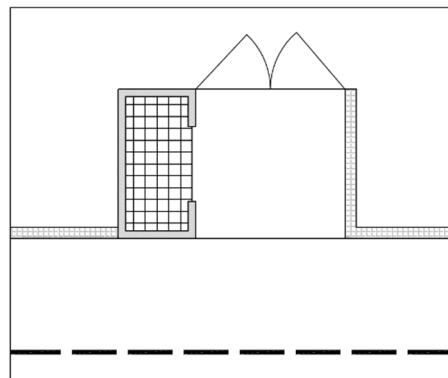
<sup>1</sup> D.P.R. 223 del 30.05.1989.

## CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### Articolo 43 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

#### VALUTARE

1. Fermo restando quanto prescritto dal Regolamento Locale di Igiene, gli edifici plurifamigliari con più di 4 unità immobiliari devono essere dotati di ulteriori spazi per la custodia temporanea e la protezione dei rifiuti in attesa di essere raccolti dal servizio di smaltimento.
2. Tali aree di deposito sono da localizzare in luoghi direttamente accessibili dalla strada, devono essere dotate di adeguate schermature verticali ed essere preferibilmente coperte. Nello schema è esemplificata una localizzazione tipo.
3. Le costruzioni di cui al presente Articolo non rilevano ai fini delle distanze dai fabbricati.



### Articolo 44 – Ricarica veicoli elettrici

1. Si applica l'ALLEGATO F.

## CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

### Articolo 45 – Disposizioni sul decoro degli edifici

1. Si applica l'ALLEGATO D.
2. Le parti di edificio e le recinzioni visibili da spazi pubblici o a uso pubblico, da sedi ferroviarie e stradali, debbono essere sistemate con facciate eseguite e mantenute in modo conforme al pubblico decoro.
3. È inoltre necessario che si armonizzino con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza adiacenti.
4. Eventuali interventi sulle facciate degli edifici e sulle recinzioni, prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da spazi pubblici, che comportino anche mediante colorazione la formazione di elementi di rilevante impatto visivo - ivi compresi murali, dipinti e comunque qualsiasi forme di arte che si manifesti con le tecniche più varie (spray, sticker art, stencil, proiezioni video, sculture, ecc.) - dovranno essere preventivamente autorizzati, acquisendo parere favorevole della Commissione del Paesaggio.
5. In caso di realizzazione di interventi in assenza dei sopraccitati atti autorizzativi troverà applicazione quanto disposto dall'Articolo 58 e dall'ALLEGATO G con il ripristino dello stato dei luoghi o la rimozione delle opere a cura e spese della proprietà dell'immobile entro i termini fissati da apposita ordinanza del dirigente competente. Decorso tali termini le opere saranno rimosse o demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi proprietari dell'immobile.

### Articolo 46 – Rivestimenti esterni a cappotto e similari

1. È vietata la realizzazione di rivestimenti esterni "a cappotto" o similari (ad esempio pareti ventilate) su spazi pubblici o di uso pubblico in quanto costituiscono occupazione permanentemente dello

spazio pubblico o demaniale. Sono ammessi, se sporgenti, nel rispetto di quanto disposto dall'Articolo 47,

2. È vietato l'utilizzo di rivestimenti esterni a cappotto sui fronti di edifici che presentano elementi di pregio architettonico, quali cornici, decorazioni, fregi, ecc., e comunque quando determinino l'alterazione dei fronti stessi.

#### **Articolo 47 – Limiti per sporti, aggetti e decorazioni**

1. Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici o a uso pubblico, esistenti o previsti in progetto dallo strumento urbanistico vigente, ad eccezione di gronde, balconi, davanzali, modanature, aggetti decorativi, rivestimenti sui fronti esterni, ecc. i quali debbono peraltro essere contenuti nei limiti di seguito descritti.
2. Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali pubbliche o aree di uso pubblico (comprese piazze, parcheggi, ecc.) o comunque aperte al pubblico transito, ancorché previste dallo strumento urbanistico vigente, tutte le sporgenze fisse (balconi, sporti, gronde, ecc.) e applicate (come pensiline, insegne, ecc.) sono limitate alle seguenti dimensioni:
  - a) sporgenza massima 0,10 metri fino all'altezza di 3,50 metri dalla quota di sede stradale (come definita dallo strumento urbanistico);
  - b) al di sopra di 3,50 metri e fino a 5,00 metri dalla quota di sede stradale (come definita dallo strumento urbanistico) misurata all'intradosso a filo della parete, in presenza di marciapiede, la sporgenza massima dovrà essere inferiore a 30 cm rispetto alla larghezza del marciapiede stesso (marciapiede 90 cm: sporgenza massima = 60 cm ovvero 90-30 cm) e in ogni caso è limitata a massimo 1,00 metro (con marciapiede 150 cm sporgenza massima = 100 cm, con marciapiede 120 cm sporgenza massima = 90 cm);
  - c) In caso di assenza di marciapiede, fatto salvo quanto previsto alla lettera a), non è ammessa alcuna sporgenza superiore a 0,10 metri al di sotto di 5,00 metri dalla quota di sede stradale (come definita dallo strumento urbanistico);
  - d) al di sopra di 5,00 metri dalla quota di sede stradale (come definita dallo strumento urbanistico) misurata all'intradosso a filo della parete, in presenza o meno di marciapiede, la sporgenza massima non dovrà superare 1,00 metro;
3. Gli sporti/aggetti/decorazioni citati al comma 2 del presente Articolo dovranno essere inseriti in maniera congrua con il contesto urbano e con l'edificio di riferimento nell'ambito di uno studio complessivo della facciata.
4. È fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati ancorché ne sia prevista la demolizione e successiva ricostruzione purché con dimensioni uguali o inferiori.
5. È vietata la costruzione in aggetto sopra il suolo pubblico di corpi chiusi a sbalzo; sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso strada e chiusi ai due lati.
6. I pluviali di scolo delle acque piovane aggettanti su spazi pubblici o a uso pubblico dovranno essere opportunamente convogliati e di preferenza dovranno essere murati ma in ogni caso non potranno avere una sporgenza massima di 15 cm. Non è comunque ammessa la sporgenza di pluviali rispetto al filo delle facciate al piede dell'edificio fino a un'altezza di 2,50 metri misurati dalla quota di sede stradale.

#### **Articolo 48 – Tende, tendoni e altre sporgenze**

1. L'apposizione sulle facciate contigue agli spazi di pubblico transito di tende è ammessa solo quando il margine inferiore ha un'altezza superiore o uguale a 2,50 metri misurati dalla quota di marciapiede.

2. La sporgenza dovrà essere comunque inferiore di almeno 0,50 metri alla profondità del marciapiede esistente. Laddove il marciapiede non è presente, non è ammessa alcun tipo di sporgenza.
3. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di 2,20 metri.
4. Le finestre del piano terreno prospicienti spazi pubblici o a uso pubblico non possono essere munite di serramenti o di sistemi di oscuramento (ad esempio persiane, ante, ecc.) girevoli verso l'esterno quando poste ad una altezza inferiore a 2,50 metri dalla quota di sede stradale.
5. I serramenti delle vetrine e delle porte, aperte sul suolo pubblico o di uso pubblico adibite al passaggio, dovranno essere realizzate in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporto fuori dalla linea del muro di facciata.
6. Le porte verso i luoghi dove vi è passaggio di persone non devono essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso di uscite di sfollamento di emergenza regolate da particolari disposizioni.

#### **Articolo 49 – Piano del colore**

1. L'impiego di colori particolarmente vivaci, decisi, appariscenti o smaglianti, a giudizio del Comune, è assoggettato al parere da parte della Commissione paesaggio.
2. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non dovranno arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, decorazioni a rilievo, fregi e altri elementi decorativi già esistenti sulle facciate.
3. Nel caso di edifici preesistenti di antica formazione, il colore delle facciate dovrà preferibilmente riprendere quello originale.
4. Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie dovranno essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. In generale la colorazione delle facciate e dei serramenti deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica. Nella verifica di tale rapporto e della conseguente capacità d'integrazione armonica, in caso di valutazioni estetiche non coincidenti, prevale il giudizio espresso dall'Amministrazione comunale.
5. La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.
6. In caso di inosservanza troverà applicazione quanto disposto dall'Articolo 58 e dall'ALLEGATO G con il ripristino dello stato dei luoghi o la rimozione delle opere a cura e spese della proprietà dell'immobile entro i termini fissati da apposita ordinanza del dirigente competente. Decorso tali termini le opere saranno rimosse o demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi proprietari dell'immobile.

#### **Articolo 50 – Manufatti e tubazioni relativi a sottoservizi**

1. Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).
2. La superficie esterna di tale manufatto, se ricavato sul prospetto dell'edificio (sia esterno che interno) dovrà essere cromaticamente trattata omogeneamente rispetto alla tonalità di colore utilizzata per il paramento murario nel quale è inserito. Nel caso in cui detti manufatti vengano ricavati all'interno delle recinzioni, dovranno essere opportunamente e correttamente inseriti.
3. Le tubazioni e gli impianti relativi agli allacciamenti ai sottoservizi dovranno essere sempre interrati ovvero posti sottotraccia secondo i casi e secondo le indicazioni tecnico-progettuali fornite dall'Azienda erogatrice.

4. Solo in casi particolari, da documentare, potranno essere accettate soluzioni alternative che prevedano, in tutto o in parte, l'installazione di tubazioni/impianti esterni (ad esempio sulle pareti esterne del fabbricato) visibili dalla sede stradale o dagli spazi pubblici in genere, a condizione che gli stessi vengano trattati cromaticamente in modo coerente e omogeneo rispetto alla parete di riferimento.

#### **Articolo 51 – Intercapedini stradali e griglie di aerazione**

1. Ai fini del presente Regolamento, si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione e i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati.
2. L'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Di regola l'intercapedine deve essere contenuta entro i limiti della superficie fondiaria del lotto e assoggettata alle stesse prescrizioni previste per i locali interrati.
3. Per le costruzioni con il filo di fabbricazione su spazi pubblici può essere consentita ai proprietari frontisti, per comprovati motivi tecnici e allorquando non sussistano valide soluzioni alternative, la realizzazione, anche inferiormente a detti spazi pubblici, di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdruciolevoli, carrabili e ispezionabili, praticabili e dotate di sistema di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
4. Preventivamente all'attivazione delle procedure edilizie, e sempre nel rispetto delle norme di prevenzione incendi, dovrà essere acquisito nulla osta del competente ufficio relativo agli spazi pubblici del Comune.
5. L'eventuale costruzione anche su spazi pubblici delle intercapedini (e relative griglie) è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere in perpetuo alla loro manutenzione da effettuarsi nel rispetto della normativa vigente in materia di occupazione di suolo pubblico.

#### **Articolo 52 – Cartelli pubblicitari, manifesti e insegne**

1. È soggetto ad autorizzazione il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche o di uso pubblico.
2. Per la posa di mezzi pubblicitari, visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, è necessaria, fatte salve le autorizzazioni di competenza di altri enti, l'autorizzazione comunale, accordabile solo quando risulti accertato che non venga alterato in alcun modo il decoro urbano.
3. Eventuali indicazioni su posizionamento, dimensioni e richieste specifiche, saranno stabilite da una Delibera di Giunta.

### **CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

#### **Articolo 53 – Misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

1. In applicazione della legislazione in vigore in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, devono essere realizzati gli interventi volti a garantire l'accesso e la visitabilità agli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico.
2. Oltre agli edifici pubblici, sono da considerarsi aperti al pubblico:
  - a) banche;

- b) uffici postali;
  - c) stazioni ferroviarie;
  - d) alberghi e strutture ricettive;
  - e) esercizi pubblici per la somministrazione di cibi e bevande;
  - f) studi professionali, quando il professionista sia legato da convenzione pubblica e/o ad una funzione istituzionale in forza della quale riceva un pubblico indistinto (come a titolo esemplificativo, notai, commercialisti abilitati a trasmettere denunce dei redditi, Centri Assistenza Fiscale, avvocati iscritti nell'elenco difensori d'Ufficio e al Gratuito Patrocinio, medici e pediatri convenzionati);
  - g) esercizi commerciali e laboratoriali che effettuano anche vendita al dettaglio;
  - h) sedi di associazioni sportive, ricreative, culturali.
3. Per tutti i fabbricati, salvo negli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni laddove è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità, l'accessibilità deve essere immediatamente garantita per quanto riguarda gli spazi esterni (intendendo per spazio esterno l'insieme degli spazi aperti, anche se coperti, di pertinenza dell'edificio o di più edifici ed in particolare quelli interposti tra l'edificio o gli edifici e la viabilità pubblica o di uso pubblico). Per tali spazi esterni dovrà essere garantita l'immediata accessibilità non essendo consentita alcuna deroga all'adeguamento in un tempo successivo; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, di larghezza minima 1,50 metri. Tale disposizione trova applicazione unicamente:
- a) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
  - b) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, di nuova costruzione;
  - c) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti.
4. In tutti gli edifici privati di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione integrale che prevedano la formazione in assoluto di 3 o più livelli e/o piani, computando a tal fine anche gli interrati e mezzanini ma con esclusione dei piani non direttamente raggiungibili da parti comuni (es. sottotetti e seminterrati collegati direttamente a singole unità immobiliari e non diversamente accessibili), deve essere prevista obbligatoriamente l'installazione di un ascensore al fine di garantire l'eliminazione delle barriere architettoniche per l'accesso agli alloggi ed alle varie parti del fabbricato (es. cantine, autorimesse, locale rifiuti, ecc.). Da tale disposizione sono esclusi:
- a) edifici unifamiliari o plurifamiliari completamente privi di parti comuni (anche in caso di schiere con le sole parti carrabili comuni);
  - b) ampliamenti;
  - c) interventi recupero sottotetti ai fini abitativi;
  - d) edifici di 2 livelli con piani ammezzati connessi ai 2 piani principali mediante rampe di pendenza adeguata a garantire l'accessibilità.
5. L'accesso all'ascensore, che dovrà essere raggiungibile senza la presenza di barriere sia dagli spazi esterni che da quelli interni, deve avvenire dall'ingresso principale.
6. Anche qualora non ricorra l'obbligo di cui sopra, l'accesso all'eventuale ascensore a piano terra deve essere realizzato evitando la messa in opera di scale e gradini, in modo da assicurare l'entrata in cabina alle carrozzelle per disabili e per bambini.
7. Nei casi in cui sia necessario l'uso di piani inclinati per accedere all'ascensore, la pendenza non deve essere superiore all'7% con rampe di lunghezza sino a 5 metri.
8. Nei casi di interventi di realizzazione di edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione con

- demolizione integrale, per i casi in cui non ricorra l'obbligo di cui sopra dovrà essere dimostrata la possibilità di installazione di ascensori e/o piattaforme elevatrici di dimensioni minime pari a 1,50 x 1,50 metri (con esclusione di servo scala, ecc.) sulle parti comuni.
9. Negli edifici residenziali di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione integrale è fatto d'obbligo garantire l'immediata accessibilità al piano delle autorimesse qualora queste ultime siano raggiungibili unicamente da spazi esterni e non anche da scale interne al fabbricato per le quali ricorre la possibilità di non provvedere all'immediata installazione di ascensore come indicato al precedente comma 8.
  10. Nei casi di mutamenti di destinazione d'uso degli edifici, con o senza opere, diretti all'insediamento di attività aperte al pubblico, deve essere asseverata da un professionista abilitato l'accessibilità dei locali oggetto dell'intervento edilizio, nonché delle parti condominiali di pertinenza dell'edificio stesso.

#### **Articolo 54 – Impianti solari termici e fotovoltaici**

1. I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per singole zone/ambiti nonché quanto previsto per immobili e zone sottoposti a vincoli.
2. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:
  - a) sono vietati gli impianti in falda con serbatoio/batterie di accumulo esterno accorpato al collettore;
  - b) gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio strutturati in essa; i serbatoi di accumulo/batterie devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici; è fatto obbligo integrare o semintegrare tutti gli elementi costitutivi l'impianto;
  - c) Sono vietati gli impianti realizzati in facciata, salvo acquisizione preventiva di parere favorevole della Commissione per il Paesaggio;
  - d) nel caso di coperture piane, i pannelli (con i loro serbatoi/batteria esterni) potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché:
    - non siano visibili dal piano stradale sottostante;
    - l'altezza media di ciascun pannello, misurata dal piano di copertura fino all'asse mediano degli stessi, sia contenuta entro l'altezza del parapetto perimetrale;
    - non siano realizzati su autorimesse, pertinenze, accessori posti al confine con altre proprietà, salvo l'impianto risulti "integrato" o "semintegrato" alla copertura stessa (complanare) ed eventuale serbatoio/batteria risulti collocata esclusivamente all'interno del fabbricato;
    - la copertura piana sia dotata di balaustra perimetrale > 30 cm per cui la quota massima, riferita all'asse mediano dei pannelli, dovrà risultare non superiore all'altezza minima della stessa balaustra ed eventuale serbatoio/batteria esterna si collochi per l'intera altezza sotto di esso;
    - la copertura piana sia dotata di balaustra perimetrale < 30 cm o non sia dotata di balaustra perimetrale per cui l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30 cm, ed eventuale serbatoio/batteria si collochi all'interno del fabbricato.
3. È comunque sempre vietato il posizionamento degli impianti al suolo su tutte le parti del territorio comunale.

### **Articolo 55 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. Nell'ambito delle aree di pertinenza o al di sopra di balconi/terrazzi degli edifici è consentita la realizzazione di strutture di arredo purché di limitate dimensioni. Sono considerate tali le seguenti:
  - pergolati, pergotenda, pergola bioclimatica, gazebo = 20 mq
  - ripostiglio per attrezzi = 4 mq

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Articolo 56 – Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Il Dirigente del competente Ufficio comunale esercita sul territorio la vigilanza sull'attività edilizia per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Per tale vigilanza l'Amministrazione Comunale si avvale tempestivamente della collaborazione degli Agenti/Ufficiali di Polizia Locale, con lo specifico obiettivo di inquadrare e accertare lo stato dei fatti segnalati nonché individuare e identificare i soggetti interessati e successivamente del personale tecnico assegnato al controllo edilizio, che eseguono sopralluoghi di verifica. Il personale suddetto deve avere libero accesso ai cantieri. Nel redigere verbale relativo alla visita di sopralluogo, gli agenti di Polizia Locale o il personale tecnico assegnato al controllo edilizio possono valersi anche di rilievi fotografici, apponendo nel verbale o relazione i dati necessari, la data e il luogo del rilievo, nonché la firma dei verbalizzanti.
3. L'attività di controllo del territorio è esercitata sia d'ufficio, sia in seguito a segnalazioni/esposti, la cui valutazione compete al medesimo Dirigente. Soltanto nelle ipotesi in cui, dal tenore dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi, egli provvede a effettuare i dovuti controlli.
4. Qualora, al contrario, il Dirigente reputi che l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, egli non è tenuto a disporre alcun accertamento.
5. Tra gli esposti che pervengono all'Ufficio, sarà data priorità di valutazione a quelli debitamente sottoscritti di cui sia certa la provenienza. Gli esposti anonimi saranno presi in considerazione qualora presentati in modo compiuto ed argomentato così da consentire agli uffici di inquadrare correttamente l'oggetto dell'esposto, permettendo di verificare con la documentazione agli atti le eventuali irregolarità o abusi edilizi.
6. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.
7. Sono pertanto generalmente da escludersi accertamenti relativi a:
  - a) situazioni di scarsa manutenzione di fabbricati, laddove l'immobile non è prospiciente uno spazio pubblico (in modo da giustificare un provvedimento contingibile e urgente al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana);
  - b) situazioni di antigienicità ai sensi del vigente Regolamento Locale di Igiene;
  - c) lesione dei diritti di terzi rilevanti sotto il profilo esclusivamente civilistico e non attinenti all'attività edilizia/urbanistica.
8. I soggetti verificatori dovranno redigere un rapporto nel quale saranno indicati, i dati relativi al committente, costruttore, Direttore dei Lavori e l'ubicazione del cantiere, gli elementi emersi negli accertamenti e nelle verifiche tecniche svolte, eventuali dichiarazioni dei soggetti presenti.



9. In caso di accertamento di abuso edilizio, da individuare in modo puntuale e circostanziato, devono essere indicati i responsabili della violazione, qualora identificabili.
10. Il rapporto viene poi inoltrato al Dirigente del Settore Tecnico per l'adozione delle conseguenti determinazioni di competenza.
11. Il Dirigente o responsabile del servizio, se lo ritenga opportuno, può in ogni momento, sia durante l'esecuzione dei lavori che successivamente al rilascio del certificato di agibilità, disporre visite ispettive per verificare la legittimità delle costruzioni.
12. I corrispettivi dovuti per l'effettuazione delle visite di sopralluogo sono determinati dalla Giunta Comunale. Qualora nel corso del sopralluogo, anche se disposto d'ufficio, venga accertata la presenza di abusi edilizi e/o di irregolarità impiantistiche, le somme dovute sono poste a carico del responsabile dell'abuso o, se questi non risulti identificato o identificabile, del proprietario. Se il sopralluogo di verifica è scaturito da segnalazioni di privati e non vengano riscontrate violazioni, l'importo relativo è posto a carico dell'esponente.
13. Il corrispettivo è dovuto per ciascuna visita di sopralluogo effettuata, a eccezione di quella disposta per verificare l'ottemperanza alle ordinanze di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi, o di messa a norma degli impianti, che è gratuita purché venga effettivamente riscontrata l'eliminazione degli abusi o delle irregolarità.

#### **Articolo 57 – Provvedimenti demolitori e ripristinatori delle opere abusive**

1. Costituisce presupposto sufficiente per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive (nei casi previsti dalla legge), la constatata esecuzione di queste ultime in assenza di titolo abilitativo, con la conseguenza che, essendo l'ordinanza atto dovuto, essa è sufficientemente motivata con l'accertamento dell'abuso, essendo in re ipsa l'interesse pubblico alla sua rimozione

#### **Articolo 58 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria per ciascuna violazione alle disposizioni, come indicate nell'ALLEGATO G.
2. Con apposita determina, il Dirigente del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie può procedere all'aggiornamento ed ulteriore definizione delle sanzioni pecuniarie al fine dell'adeguamento delle stesse alla normativa sopravvenuta. Ulteriori aggiornamenti potranno avvenire annualmente, contestualmente agli Atti comunali relativi alla determinazione delle tariffe e aliquote d'imposta, alle quali seguirà adeguamento dell'ALLEGATO G mediante apposita determinazione del Dirigente.
3. In caso di opere eseguite in difformità dall'indicazioni del presente Regolamento Edilizio il Dirigente del Settore competente, fermo restando la possibilità di reiterare periodicamente la sanzione irrogata trascorsi 90 giorni e con eccezione fatta per i casi in cui ricorre la dichiarazione di antigiecentà o inagibilità, potrà ordinare la rimessa in pristino a cura e spese della proprietà.

### **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

#### **Articolo 59 – Aggiornamento del Regolamento edilizio**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi o norme prevalenti. In tali casi si applica la normativa sovraordinata.

2. Ai fini di garantire un adeguato aggiornamento del Regolamento Edilizio alla normativa vigente, ed in particolare quando lo rendano necessario norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute, i contenuti degli ALLEGATI TECNICI sono sempre modificabili, senza che ciò costituisca variante del presente Regolamento, mediante apposita determina direttamente dal Dirigente del Settore competente, senza necessità di specifica approvazione preventiva da parte del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale.

### **Articolo 60 – Applicazione del Regolamento edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio si applica a tutti i progetti edilizi (ivi comprese le eventuali varianti) presentati a far data dalla sua entrata in vigore, da intendersi come la data di approvazione definitiva in Consiglio Comunale. Si applica anche alle costruzioni edificate in forza di piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, fermo restando eventuali elementi edificatori particolari contenuti nella normativa specifica o nella convenzione.
2. In caso di Varianti a Permessi di Costruire o atti equipollenti, verranno ritenute conformi le opere in corso di esecuzione, la cui realizzazione sia stata effettuata preventivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, ma in conformità al previgente Regolamento Edilizio e siano contestualmente riconducibili a interventi il cui titolo abilitativo possa essere presentato ai fini della vigilanza urbanistica ed edilizia prima della dichiarazione di ultimazione di lavori ai sensi della legislazione in vigore.

## ALLEGATI TECNICI

### ALLEGATO A – PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER LE DIVERSE TIPOLOGIE DI INTERVENTO CONNESSE ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA

#### A.1 - Aspetti di carattere generale: legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere edili come la Denuncia di Inizio Attività (DIA) o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) acquisiscono efficacia solo per i soggetti legittimati. Tale titolarità deve essere comprovata dal richiedente/soggetto interessato o mediante la produzione del relativo titolo oppure tramite autocertificazione ai sensi di legge, nella quale devono essere precisamente indicati gli estremi del titolo.
2. In generale è valido il principio secondo cui sono sostanzialmente legittimati ad attivare il procedimento edilizio (ad esempio permesso di costruire, o SCIA, ecc.) coloro che si trovino in una relazione qualificata con l'area ove si intende realizzare l'intervento edilizio e che abbiano la disponibilità giuridica e materiale del bene. Questa "disponibilità qualificata" può discendere dalla titolarità o di un diritto reale oppure di un diritto personale. Può essere presentata apposita pratica anche da soggetto che agisce unicamente in forza di procura notarile della proprietà/dell'avente titolo dell'immobile: il soggetto titolare di compromesso o preliminare di compravendita ha unicamente facoltà di presentare istanza di permesso di costruire a condizione che si impegni alla stipula di atto notarile di acquisto preventivamente al rilascio del permesso di costruire.
3. Al fine dell'utilizzo dei Diritti Edificatori e dei Certificati di Credito Edilizio ed in merito alla legittimazione ad attivare il procedimento edilizio, l'interessato ha:
  - a) facoltà di presentare istanza di Permesso di Costruire - qualora soggetto titolare di compromesso o preliminare di compravendita - senza produrre il certificato di credito edilizio, a condizione tuttavia che la titolarità del "Certificati di Credito Edilizio" sia esplicita, nelle forme contenute nel presente Regolamento, prima del "rilascio" del permesso di costruire;
  - b) l'obbligo nella procedura della SCIA (o atto equivalente) di presentare la predetta titolarità dei "Certificati di Crediti Edilizi" contestualmente alla presentazione della stessa segnalazione.
4. Nei casi di richiesta di permesso in sanatoria, ha altresì titolo il responsabile dell'abuso, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario.

#### A.2 A.2 - Aspetti di carattere generale: procedimenti interventi edilizi o connessi all'attività edilizia e relativi adempimenti amministrativi

1. Le richieste, gli atti abilitativi (comunque denominati), devono essere redatti secondo i moduli informatici, pubblicati dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito internet istituzionale, e devono essere completati in ogni loro parte. Le istanze (o atti abilitativi equivalenti) devono essere accompagnate dalla documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e/o regolamento.
2. Fatti salvi i casi in cui norme di legge o di regolamento prevedano l'obbligatorietà della gestione digitale dei procedimenti, ulteriori casi nei quali è obbligatoria la presentazione dell'istanza in esclusiva modalità digitale verranno stabiliti con apposita determinazione dirigenziale, che fisserà altresì gli standard tecnici e le relative modalità di presentazione anche ai fini della ricevibilità della stessa.

3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del Procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I progetti e gli altri documenti devono essere sottoscritti dal proprietario o avente titolo e da uno o più professionisti, in qualità di progettisti, abilitati e iscritti all'Albo o Collegio professionale.
5. Nei casi di procedimento di permesso di costruire e nel caso di presentazione della S.C.I.A. l'indicazione del Direttore dei Lavori, del progettista delle opere strutturali, degli altri tecnici incaricati e dell'impresa costruttrice può essere comunicata all'Amministrazione Comunale prima/contextualmente dell'inizio dei lavori senza alcun obbligo di sottoscrizione dello stesso progetto.
6. Non è ammessa l'esecuzione di lavori in economia diretta, salvo nel caso di opere di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore.
7. Tutti i firmatari devono indicare il proprio domicilio, la residenza, i loro recapiti, i propri dati fiscali, eventuale indirizzo di posta elettronica certificata (quest'ultimo dato sempre obbligatorio per professionisti e imprese).
8. Essi possono eleggere domicilio presso un tecnico da loro designato o altro soggetto, ai sensi e con gli effetti di cui all'Art. 47 del Codice Civile.
9. Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore o dell'assuntore dei lavori, devono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni previste.
10. Qualora nel corso dei lavori si rendano vacanti, per qualunque motivo (ad es. revoca dell'incarico, rinuncia, decesso, ecc.) i ruoli di direzione e/o assunzione dei lavori, i lavori devono essere immediatamente autosospesi fino alla nomina dei nuovi soggetti, da comunicarsi tempestivamente all'Amministrazione.
11. La sostituzione del Direttore Lavori o dell'impresa esecutrice delle opere non è subordinata all'assenso del precedente.
12. Con l'atto delle suddette sostituzioni, il committente e il nuovo Direttore Lavori o dell'impresa esecutrice delle opere dovranno comunicare all'Amministrazione uno stato di consistenza contenente un rapporto dettagliato relativo allo stato dell'immobile sussistente alla data della sostituzione. Lo stato di consistenza deve inoltre essere inviato per conoscenza al precedente Direttore Lavori.
13. In relazione a ulteriori modalità e procedure previste in merito ai contenuti del presente Articolo, si rimanda alle disposizioni dei Settori competenti.

### **A.2.1 - Termini dei procedimenti**

1. Si riportano di seguito schematicamente i termini per ciascun procedimento, rinviano ai singoli articoli ulteriori precisazioni in merito ed omettendo i termini dei procedimenti già esplicitati e previsti per Legge che assumono efficacia per silenzio dell'Amministrazione (S.C.I.A., Attività Edilizia Libera, Comunicazione di cambio d'uso senza opere, ecc.). Eventuale normativa sopravvenuta che determinerà diversi termini sarà da ritenersi prevalente a quanto di seguito riportato.

DENOMINAZIONE PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	FONTE DEL TERMINE DEL PROCEDIMENTO	TERMINE DEL PROCEDIMENTO [giorni]
Domanda di parere preventivo in materia edilizia.	Art. 2 L. n. 241/1990	60 gg.
Domanda di parere preventivo in materia urbanistica	Art. 2 L. n. 241/1990	90 gg.
Richiesta di Deroga	-	60 gg. (*)
Richiesta di Valutazione di Impatto Paesistico	-	60 gg.
Comunicazioni varie	-	60 gg.
Interpretazioni delle Norme del presente Regolamento Edilizio	-	60 gg.
Cambio di destinazione d'uso senza opere	-	60 gg.

DENOMINAZIONE PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	FONTE DEL TERMINE DEL PROCEDIMENTO	TERMINE DEL PROCEDIMENTO [giorni]
Domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001	D.P.R. n. 380/2001	60 gg. (*)
Domanda di Concessione di Passo Carraio	-	60 gg.
Richiesta di svincolo di polizze fidejussorie	Art. 2 L. n. 241/1990	60 gg.
Richiesta di restituzione del Contributo di costruzione	Art. 2 L. n. 241/1990	60 gg. salvo disponibilità di Bilancio
Rilascio certificazioni per idoneità alloggiativa.	Art. 2 L. n. 241/1990	60 gg.
Verifica conformità in merito a segnalazioni e/o accertamenti.	Art. 2 Legge n. 241/1990 D.P.R. n. 380/2001	Entro 60 giorni dall'acquisizione di tutti gli elementi – rilievi.

(\*) È da intendersi esclusa dai termini di cui sopra la tempistica necessaria per l'acquisizione pareri di soggetti esterni all'Amministrazione Comunale (es. A.T.S., A.R.P.A., Agenzia Entrate, Soprintendenza, ecc.).

### **A.2.2 - Titoli abilitativi**

1. Sono quelle "autorizzazioni" esplicite o implicite (ovvero formatesi per silenzio dell'Amministrazione) che permettono all'avente titolo di eseguire l'attività edilizia.
2. Per eseguire un'attività edilizia o comunque un'attività comportante trasformazione urbanistica occorre acquisire preventivamente un titolo abilitativo come prescrive la legislazione nazionale e regionale (es. PDC, SCIA): i termini per la conclusione dei procedimenti sono dettati da norme nazionali e regionali. La legislazione nazionale e regionale disciplina altresì i casi di attività edilizia libera o di necessità di preventiva comunicazione.

### **A.2.3 - Parere preventivo-preliminare**

1. È un procedimento connesso con l'attività edilizia che incide sull'assetto urbanistico, oppure che ha rilevanza architettonica.
2. L'Amministrazione non esprime parere preventivo-preliminare in merito a:
  - a) richiesta istruttoria di natura tecnica per verifiche indici planivolumetrici;
  - b) conformità dell'intervento a norme vigenti non riconducibili alla materia edilizia e urbanistica;
  - c) contenzioso fra terzi di natura civilistica e/o giuridica.

3. Il Dirigente del Settore Tecnico, entro 60 giorni dalla richiesta e previa acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio, per i soli casi di intervento soggetto a valutazione di impatto paesistico, formula il parere comunicandolo al richiedente. Il termine suddetto può essere interrotto entro 30 gg. al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari a integrare la richiesta e a consentire l'espressione del parere.
4. Il parere preventivo-preliminare favorevole, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva richiesta di titolo abilitativo, purché essa sia presentata nel termine di un anno dalla data di comunicazione del parere e salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico/edilizie, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste.
5. Il parere reso può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
6. La richiesta può essere presentata anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche e in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
7. In tal caso, la documentazione a corredo dell'istanza potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

#### ***A.2.4 - Opere di urbanizzazione primaria minime connesse con l'attività edilizia***

1. Il titolo abilitativo connesso alla nuova costruzione è subordinato all'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
2. La dotazione minima di opere necessarie per garantire l'edificabilità dell'area (in assenza di preventiva pianificazione attuativa) è costituita dall'insieme delle seguenti opere:
  - a) rete di fognatura;
  - b) rete idrica;
3. In mancanza della dotazione minima prevista al comma 1 del presente Articolo e a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione dovuto, relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il richiedente si deve obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione suddette con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
4. La realizzazione delle opere è strettamente connessa alla cessione definitiva delle aree sulle quali insistono, laddove vi sia congiuntamente una previsione urbanistica di aree per opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.).
5. Nel caso di intervento su aree già dotate di opere di urbanizzazione, la sistemazione di strade, banchine e marciapiedi dissestati a causa di lavori di cantiere, formazione di passi carrai e ingressi pedonali, realizzazione di allacciamenti, esecuzioni di recinzioni (ivi compresa la sistemazione dell'area esterna a seguito di eventuale realizzazione di smussi previsti dal presente Regolamento Edilizio), rimane a totale carico del richiedente il permesso di costruire (o atto equivalente) e le relative spese non sono pertanto da valutare a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**A.2.5 A.2.6 / Cessione aree per urbanizzazione primaria connesse con l'attività edilizia**

6. Al fine del rilascio del permesso di costruire o equivalente titolo abilitativo, comunque denominato, occorre che si provveda alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, secondo modello approvato dalla Giunta Comunale, a firma congiunta del Dirigente competente e della proprietà richiedente.
7. Le modalità per la cessione delle aree connesse al rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti presuppongono sempre l'atto notarile di cessione a cura e spese dell'interessato, entro i tempi prestabiliti per la conclusione delle opere di urbanizzazione ove necessarie (dopo il collaudo delle opere stesse), e comunque non oltre 3 anni dalla formazione del titolo abilitativo.
8. Qualora l'intervento preveda unicamente l'ampliamento dello spazio pubblico conseguente alla realizzazione di smusso di recinzione (vedi Articolo 40) e non anche di altre aree destinate a sede stradale, o ancora qualora non sia prevista alcuna opera di urbanizzazione, non verrà richiesto alla proprietà la cessione dell'area stessa, ma solo la sottoscrizione di apposito atto bilaterale, ove le parti (Comune e proprietà) assentono a ritenere le aree appositamente individuate quali aree pubbliche a tutti gli effetti, impegnando la proprietà successori e aventi causa ad addivenire ad apposito atto qualora richiesto dall'Amministrazione Comunale autorizzando da subito quest'ultima a prenderne possesso e procedere all'esecuzione di tutti gli interventi eventualmente necessari. Il privato provvederà a proprie spese all'individuazione catastale di dette aree.
9. La realizzazione delle opere di cui al punto A.2.4 è strettamente connessa alla cessione definitiva delle aree sulle quali insistono, laddove vi sia congiuntamente una previsione urbanistica di aree per opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.).

**A.2.6 - Denuncia cementi armati – strutture metalliche – opere in assenza di c.a. e strutture metalliche**

1. Tutti gli interventi edilizi che prevedono opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e in struttura metallica sono soggette alla presentazione della Denuncia di inizio lavori relativa a opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica ai sensi della legislazione in vigore.
2. Tutti gli interventi edilizi con opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e per le opere in struttura metallica realizzate dopo il **05/01/1972** - per le quali è prevista la presentazione della denuncia ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/1971, n.1086 - devono essere dotati del certificato di collaudo (anche in caso di permessi in sanatoria/sanatorie) ai sensi dell'art. 7 della L. 5/11/1971, n.1086;
3. Per tutti gli interventi edilizi iniziati **prima** del **05/03/2008** e non ricompresi nel precedente paragrafo (A.2.7 PUNTO 2: opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e per le opere in struttura metallica realizzate prima il **05/01/1972**) oppure in assenza di opere in cemento armato, a struttura metallica ecc., dovrà essere presentata, unitamente alla domanda di agibilità, dichiarazione di tecnico abilitato attestante che:
  - a) le strutture impiegate sono staticamente idonee a sopportare tutti i carichi agenti;
  - b) il fabbricato è staticamente idoneo per l'uso al quale è destinato.
  - c) è stata effettuata una ricognizione generale delle opere con i necessari rilevamenti ai fini della verifica di eventuali segni di dissesto e si è constatato che l'immobile:
  - d) possiede fondazioni in grado di sopportare i carichi ed i sovraccarichi in relazione alle caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno;
  - e) possiede strutture in elevazione in grado di reggere i carichi ed i sovraccarichi previsti dalle normative di settore;

- f) possiede orizzontamenti in grado di reggere i carichi ed i sovraccarichi previsti dalla normativa di settore;
4. Per tutti gli interventi edilizi iniziate **dopo** il **05/03/2008** (comprendendo altresì gli interventi su edifici esistenti come ampliamenti e sopraelevazioni), realizzati con qualsiasi materiale previsto dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 14/01/2008 e non soggetti alla denuncia ai sensi dell'art.4 della L. 5/11/1971, n. 1086, dovrà essere presentata, unitamente alla domanda di agibilità, certificato di collaudo ai sensi del capitolo 9 del D.M. 14/01/2008 (salvo il caso in cui il progettista dichiara di avvalersi della facoltà di utilizzare la previgente normativa tecnica, con la conseguenza che la scadenza del 05/03/2008 è spostata al 30/06/2009).
5. Il Dirigente del Settore Tecnico, attraverso gli uffici competenti avvia e definisce l'istruttoria della stessa, posto che la competenza è riferita alla sola verifica formale della denuncia presentata sempre in conformità alla predetta Legge.

### **A.2.7 - Domanda passo carraio**

1. La domanda è avanzata da titolare di diritto di godimento dell'immobile al quale i passi carrabili oggetto di concessione sono asserviti (ad esempio proprietario, usufruttuario) ovvero - in caso di rappresentanza - dal soggetto giuridico competente (ad esempio amministratore, legale rappresentante, ecc.).
2. La Concessione di Passo Carraio è fondamentale per apporre sul proprio passo carraio il relativo cartello di divieto come prevede il codice della strada e consentire alle autorità di vigilanza (Polizia Locale, Carabinieri, ecc.) di intervenire per la rimozione di mezzi che impediscano l'utilizzo del passo carraio stesso.
3. Il Dirigente del Settore Tecnico, attraverso gli uffici competenti, entro 60 giorni dalla presentazione della Domanda avvia e definisce l'istruttoria della stessa e rilascia la suddetta Concessione che avrà un numero ed una data da riportare sul segnale di "PASSO CARRABILE" da posizionare passo carraio.
4. Il segnale di "PASSO CARRABILE", acquistabile dai rivenditori di fiducia del concessionario, dovrà avere le seguenti caratteristiche: dimensioni normali di 45x25 cm o maggiorate di 60x40 cm, sulla parte alta del segnale deve essere indicato "COMUNE DI PARABIAGO" e in basso deve essere indicato il numero dell'autorizzazione e l'anno del rilascio.

### **A.2.8 - Domanda di deroga**

1. Le istanze di deroga sono riferibili essenzialmente a quattro diverse tipologie:
- a) Deroga alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene;
  - b) Deroga agli strumenti di pianificazione secondo previsioni normative nazionali e regionali;
  - c) Deroga previste dello strumento urbanistico vigente;
  - d) Deroghe previste dal Regolamento Edilizio.
2. Fatto salvo quanto già previsto dal Regolamento Locale di Igiene nel caso di deroga (Caso a), la richiesta sarà obbligatoriamente trasmessa all'A.T.S. per l'espressione del parere del Responsabile nel caso in cui il rilascio possa determinare situazioni di anti igienicità, nel caso di interventi di nuova costruzione o in tutti i casi in cui il Dirigente ritenga opportuno acquisire valutazioni di ordine tecnico-discrezionale in merito.
3. La deroga agli strumenti di pianificazione (Caso b) è rilasciata esclusivamente nei termini previste delle procedure delle norme vigenti.
4. Per le richieste di deroga esplicitamente previste dallo strumento urbanistico (Caso c) o da altro atto regolamentare (Caso d), occorrerà acquisire parere favorevole della Commissione per il



Paesaggio solo per i casi puntualmente previsti. Il termine indicato al precedente punto A.2.1 può essere interrotto entro 30 gg. al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare l'istanza ed a consentire l'espressione del parere. La richiesta di deroga non potrà comunque essere presentata a seguito di comunicazione dei motivi ostativi di un'istanza, non potendo ritenersi osservazione ai sensi della legislazione vigente in quanto attestante di per sé la difformità stessa alle norme.

5. La deroga, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, avrà validità di un anno dalla data del rilascio costituendo parte integrante dei necessari e conseguenti titoli abilitativi, facendo salva l'entrata in vigore di nuove e diversa normativa. La deroga può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

#### **A.2.9 - Domanda di Valutazione Impatto Paesistico**

1. In fase di presentazione di qualsiasi progetto che incida sull'aspetto esteriore dei luoghi, il progettista determina l'entità dell'impatto paesistico dello stesso, utilizzando i criteri forniti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previsto dell'Articolo 30 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) unendo all'istanza il modulo predisposto dall'Amministrazione.
2. Nel caso in cui la determinazione consegua un impatto che superi la soglia di rilevanza, - come definita attraverso l'applicazione delle "Linee guida" - il progetto dovrà essere soggetto a giudizio di impatto paesistico e pertanto le istanze edilizie devono essere corredate dalla relazione paesistica dei cui all'Articolo 25.6 delle N.T.A. del P.T.P.R.
3. Lo strumento urbanistico generale ha indicato esplicitamente la classe di sensibilità delle diverse parti del territorio, ha precisato i casi di esclusione e con successivo atto deliberativo di Giunta Comunale (si veda ALLEGATO I) sono state indicati gli interventi assoggettati alla Valutazione di Impatto Paesistico.
4. Il Dirigente del Settore Tecnico, attraverso gli uffici competenti, entro 60 giorni dalla presentazione della Domanda avvia e definisce l'istruttoria della stessa.

#### **A.2.10 - Domanda approvazione Piano Attuativo – Programmi Integrati di Intervento**

1. Per l'esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, nelle parti del territorio comunale assoggettate dallo strumento urbanistico generale a pianificazione attuativa, occorre richiedere preventivamente l'approvazione di apposito piano/programma.
2. La convenzione del Piano attuativo, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito per legge, 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;
  - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite ed ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, dovrà essere corrisposta la differenza; Nella convenzione dovranno essere definiti tempi certi per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione (tre anni salvo casi di particolare complessità)

nonché previste apposite penali per ritardi nell'adempimento degli obblighi. Le opere da eseguirsi dovranno essere garantite mediante apposita fideiussione, comprensiva di eventuali maggiorazioni dovute all'ipotesi di intervento sostitutivo dell'Amministrazione. Lo svincolo di detta fideiussione potrà avvenire per il 90% dell'importo garantito a seguito del collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione mentre il restante 10% dell'importo garantito decorsi 2 anni dalla data del collaudo, quale garanzia delle difformità e vizi occulti dell'opera;

- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.
3. La convenzione può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.
4. I piani attuativi e PII sono approvati conformemente a quanto previsto dalla Legislazione vigente.

#### **A.2.11 - Certificato di destinazione urbanistica e altre certificazioni**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica contiene le prescrizioni di tipo urbanistico relative a terreni e fabbricati secondo gli strumenti urbanistici generali vigenti o adottati.
2. Il certificato viene rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di presentazione della richiesta e conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. Il procedimento non si conclude con il silenzio assenso ma, in caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito dalla dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti che attesti l'avvenuta presentazione della domanda nonché la destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'insistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
4. In caso di ulteriori richieste relative alle caratteristiche delle unità immobiliari, il certificato viene rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale entro il termine massimo di 30 giorni (60 in caso di certificazioni per idoneità alloggiativa) dalla data di presentazione dell'istanza e conserva validità per sei mesi, salvo diversa disposizione normativa, dalla data di rilascio se non sono intervenute modificazioni nell'immobile.
5. Per l'accertamento di conformità dei requisiti igienico-sanitari degli alloggi, nonché di idoneità abitativa, si dovrà far riferimento al vigente Regolamento Locale di Igiene (R.L.I.) ed in particolare a quanto indicato all'art. 3.4.6 (relativamente alle altezze minime dei singoli ambienti) ed al punto 1 con relativa tabella n. 3 del Manuale Tecnico-Capitolo 4° del R.L.I.

#### **A.2.12 - Provvedimenti**

1. I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia (e gli eventuali provvedimenti rinvio o di sanatoria), sono rilasciate dal Dirigente del Settore Tecnico o dal Responsabile del Settore competente per le attività e le procedure previste per legge.
2. Sono richiamate nel provvedimento abilitativo le convenzioni o le impegnative volte a definire la cessione al Comune di aree per l'urbanizzazione, l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dei contributi di costruzione nei modi di legge.
3. I provvedimenti debbono essere congruamente motivati e fare esplicito riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alle proposte formulate ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.
4. Per quanto non espressamente indicato si applicano le disposizioni nazionale e regionali vigenti.

**A.2.13 - Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti**

1. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene dato avviso al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.
2. Contestualmente viene data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio.
3. Ai provvedimenti abilitativi viene allegata una copia dei disegni vistata dal competente Ufficio.

**A.2.14 - Volturazione dei titoli abilitativi e atti di legittimazione all'attività edilizia conseguente alle denunce di inizio di attività e atti equivalenti**

1. In caso di variazione del committente, gli interessati devono, a seguito di trasferimento della proprietà o del titolo abilitativo, chiedere al Comune la volturazione del titolo abilitativo o darne comunicazione, in caso di atto equivalente.
2. Tale volturazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

**A.2.15 - Rinuncia all'esecuzione dell'intervento edilizio**

1. Nel caso in cui il proprietario/titolare del permesso di costruire o di altro atto abilitativo non intenda procedere all'intervento, dovrà dare apposita comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale, dichiarando di non aver dato inizio all'attività stessa e riconsegnando l'eventuale permesso di costruire rilasciato, completo degli elaborati grafici.
2. In tale comunicazione si dovrà contestualmente procedere alla richiesta di restituzione dell'eventuale contributo di costruzione versato, salvo che lo stesso titolare non intenda presentare nuovo e diverso titolo abilitativo.

**A.2.16 - Provvedimenti relativi a situazioni di inagibilità**

1. Al Dirigente del Settore Tecnico compete la dichiarazione di inagibilità di una costruzione o di parte di essa.
2. Nei casi previsti dal "Regolamento locale d'igiene", l'inagibilità è dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'A.T.S.. In casi di palesi condizioni che determinano una situazione di pericolo per la pubblica incolumità sarà legittimo procedere in assenza del suddetto parere (ad esempio incendi, crolli, ecc.).

**A.3 - Definizione degli interventi edilizi e inquadramento-qualificazione**

1. Per le definizioni degli interventi si rimanda necessariamente a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, riportando di seguito alcune specifiche necessarie per un possibile inquadramento degli interventi.
2. Al fine di completare e definire meglio alcune tipologie ma anche di semplificare l'inquadramento degli altri interventi in rapporto alle definizioni del legislatore nazionale e regionale, si riporta di seguito uno schema meramente orientativo e indicativo quale possibile riferimento e da assumere unicamente quale atto di indirizzo senza pretesa di esaustività o completezza. Le opere da eseguire dovranno infatti essere valutate e contestualizzate in funzione all'effettivo intervento di trasformazione edilizia e/o urbanistica, valutabile concretamente solo in funzione dei reali casi.
3. Quanto sopra salvo diverse e nuove disposizioni normative che dovessero intervenire a modificare il quadro normativo e/o risultino in contrasto con le disposizioni del presente Articolo.
4. Per le definizioni che seguono occorre far riferimento anche alla Superficie Lorda (SL) alla Superficie Accessoria (Sa) ed al Volume complessivo/totale secondo quanto precisato dalle

definizioni uniformi e dal PGT. Nel caso di Volume complessivo si ricorda poi che la valutazione è da effettuarsi come prodotto della Superficie totale -indipendentemente dalla presenza o meno di delimitazioni con murature o tamponamenti - per la relativa altezza lorda. È sempre da verificare la capacità edificatoria del Lotto in funzione all'aumento della SL non gli altri parametri urbanistici ed edilizio

INTERVENTO	OGGETTO INTERVENTO	QUALIFICAZIONE INDICATIVA
Realizzazione di	Loggia o Tettoia sopra terrazzo esistente	NUOVA COSTRUZIONE
Realizzazione di	Nuovo ballatoio o balcone o ampliamento di balcone	RISTRUTTURAZIONE
Realizzazione di	Logge/porticati ricavati all'interno del fabbricato conseguente a parziale demolizione fabbricato	RISTRUTTURAZIONE  (parziale se interessa solo una parte del fabbricato e non vi siano altre opere)
Realizzazione di	Portico/porticato ricavati all'esterno del fabbricato esistente	NUOVA COSTRUZIONE
Trasformazione di	sottotetto non accessibile in piano accessibile con Realizzazione di nuova scala interna	RISTRUTTURAZIONE
Realizzazione di	Nuova scala esterna all'edificio	RISTRUTTURAZIONE
Realizzazione di	Nuova scala esterna all'edificio dal piano interrato o seminterrato alla quota del terreno in aderenza all'edificio	MANUTENZIONE  STRAORDINARIA

Trasformazione di	Scala esistente "comune" con relativo spazio antistante di partenza/sbarco in scala+ ingresso e sbarco "non comune"	RISTRUTTURAZIONE qualora l'aumento della SL sia $\leq$ mq. 5 NUOVA COSTRUZIONE negli altri casi
Realizzazione di	Scala interna all'edificio di collegamento tra piani già accessibili della stessa unità immobiliare	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Realizzazione di	Ascensore esterno  (la sola installazione di ascensore interno - senza opere- è definita attività edilizia libera)	RISANAMENTO CONSERVATIVO
Opere di	Demolizione parziale di un fabbricato	RISTRUTTURAZIONE  (rilevante in termine di modifica del volume complessivo)
Opere di	Demolizione muri interni e rifacimento di solette con ricostruzione ad altezze identiche e/o piccole variazioni (variazioni altezza massima della soletta rispetto stato originale, valutando a tal fine uno scostamento dell'interasse della soletta pari a 20 cm)	RISANAMENTO CONSERVATIVO  (ma solo in caso di non Trasformazione di Sa in SL)  RISTRUTTURAZIONE  (nei casi di demolizione di tutte le solette)  NUOVA COSTRUZIONE  (in caso di aumento della SL)

Opere di	Recupero sottotetto a fini abitativi con abbassamento soletta ultimo piano (variazioni altezza della soletta rispetto stato originale, valutando a tal fine uno scostamento dell'interasse della soletta pari a max. 20 cm)	RISTRUTTURAZIONE del solo piano sottotetto, mentre diversamente saranno valutati entrambi i piani quali ristrutturazione
Realizzazione di	Soppalco	NUOVA COSTRUZIONE
Realizzazione di	Struttura leggera pergolato <sup>2</sup> con le caratteristiche di cui al precedente art.44	ELEMENTO DI ARREDO attività edilizia libera
Realizzazione di	Struttura pesante pergolato <sup>3</sup>	PERTINENZA o NUOVA COSTRUZIONE
Realizzazione di	Recinzione delimitante area di un edificio/fabbricato	PERTINENZA
Realizzazione di	Recinzione delimitante area completamente libera	NUOVA COSTRUZIONE
Modifica di	Recinzione esistente e/o Realizzazione passo pedonale o carraio	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Realizzazione di	Canna fumaria esterna all'edificio esistente	RISTRUTTURAZIONE dimensioni > cm 50x50 o Ø cm 50  ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

**VALUTARE OPPORTUNITA' DI MANTENERE LA NOTA** <sup>2</sup> Circa la nozione di pergolato, va rilevato che (cfr. Cons. St. sez. IV 29.9.2011 n. 5409) "ai fini edilizi si intende per pergolato un manufatto avente natura ornamentale realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, che funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni". dunque, sulla base di questi dati (natura ornamentale, facilmente amovibile, costituito da materiale leggero e di modeste dimensioni), i Giudici del consiglio di stato escludono che una struttura costituita da pilastri e travi di legno di importanti dimensioni, tali da rendere la struttura solida e robusta e da farne presumere una permanenza prolungata nel tempo, possa essere ricondotta alla nozione di 'pergolato'.

<sup>3</sup> Diversa da quella definita dal Cons. St. sez. IV 29.9.2011 n. 5409 di cui alla nota 18. **IN OGNI CASO DA COORDINARE**

		<p>elemento singolo di diametro <math>\leq 200</math> mm (non serie affiancate)</p> <p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</p> <p>negli altri casi</p>
Realizzazione di	Comignolo esterno (qualora l'altezza massima fuori falda/copertura - comprensiva del torrino/terminale - sia pari o inferiore a max. 1,50 metri misurata nel punto della falda più vicino al colmo).	<p>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</p> <p>-</p> <p>RISTRUTTURAZIONE</p> <p>negli altri casi</p>
Realizzazione o Modifica di	Fognatura interna al lotto di proprietà (trattasi di impianto) non rilevante ordinariamente ai fini edilizi	MANUTENZIONE ORDINARIA
Trasformazione da	Fienile/Rustico ad Abitazione	RISTRUTTURAZIONE
Trasformazione da	Fienile/Rustico a Autorimessa-box	<p>RISANAMENTO CONSERVATIVO</p> <p>(se rimane al piano superiore deposito e viene conservata la caratteristica tipologica del fabbricato)</p>
Trasformazione da	Autorimessa - Box in cantina (costituente SL), anche senza modifiche altezza interna	<p>RISTRUTTURAZIONE</p> <p>con obbligo verifica dotazione parcheggi</p> <p>qualora l'aumento della SL sia limitato e sempre non superiore a 15 m<sup>2</sup> - In analogia con i mutamento di destinazione d'uso (essendo qualificabile l'autorimessa come opera di urbanizzazione, la sua trasformazione è soggetta al pagamento degli oneri e del costo</p>

		<p>di costruzione come nuova costruzione se l'intervento intervenga nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori - Contributo di ristrutturazione dopo i 10 anni)</p>
Trasformazione da	Autorimessa cantina/deposito (non costituente SL) con opere;	<p><b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b></p> <p>con obbligo di verifica dotazione parcheggi</p> <p>(essendo qualificabile l'autorimessa come opera di urbanizzazione, la sua trasformazione è soggetta al pagamento degli oneri e del costo di costruzione come nuova costruzione solamente se l'intervento intervenga nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori)</p>
Trasformazione da	Sgombero-Rustico-Cantina (solo se già inseriti al piano terra/seminterrato del fabbricato residenziale e costituenti SI/volume) con altezza netta interna, da pavimento a soffitto finito, pari o maggiore a 2,70 metri ad Abitazione senza modifica altezze interne	<p><b>RISANAMENTO CONSERVATIVO</b></p> <p>(qualora non venga "trasformato" l'organismo edilizio con opere quali tamponamenti esterni)</p> <p><b>DA DEFINIRE -- PER RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI PIANI SEMINTERRATI E PIANI TERRA</b></p>



Trasformazione da	Sgombero-Rustico-Autorimessa completamente chiusi, posti al piano seminterrato/terra/sottotetto con altezza netta interna, da pavimento a soffitto finito, inferiore a 2,70 metri in abitazione con aumento altezza interna netta mediante spostamento solette (per aumento altezze a fini abitativi)	<p><b>RISTRUTTURAZIONE</b></p> <p>se la superficie risulta già computabile come SL/Volume dallo strumento urbanistico e non sia modificato la sagoma (sia sopra sia sottoterra)</p> <p><b>RISTRUTTURAZIONE</b></p> <p>se è previsto aumento di SL/Volume senza alcuna modifica della sagoma (sia sopra sia sottoterra) qualora l'aumento della SL/volume sia limitato avendo a riferimento la SL/volume complessivo dell'edificio esistente</p> <p><b>NUOVA COSTRUZIONE</b></p> <p>se è comunque previsto aumento di SL/Volume e contestualmente modifica della sagoma (sia sopra sia sotto terra)</p>
Trasformazione da	Tettoia ad autorimessa	<p><b>RISANAMENTO</b></p> <p><b>CONSERVATIVO-Realizzazione DI PERTINENZA</b></p>
Modifica	Tetto: sola sostituzione di materiale della copertura  (comprensiva di piccoli listelli di supporto)	<p><b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b></p>
Modifica	Tetto: copertura causa ispessimenti per posa materiale isolante – variazione planimetriche scarsamente rilevanti	<p><b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b></p>

Modifica- Realizzazione	Tetto: copertura con modifica della sagoma e delle falde (es. a 4 a 2) oppure Realizzazione di nuovi abbaini	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Trasformazione di	Logge/porticati/tettoie per annessione ad unità esistente (già costituenti SL/Volume)	RISTRUTTURAZIONE
Trasformazione di	Logge/porticati/tettoie per annessione ad unità esistente (costituenti SL/Volume)	NUOVA COSTRUZIONE
Realizzazione di	Nuove pareti interne, demolizione o spostamento di pareti interne (anche dell'intera unità immobiliare con conseguente spostamento, modifica o integrazione degli impianti) ivi compresa l'apertura/chiusura di porte interne	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Realizzazione di	Finestre ma solo se correlate/finalizzate alla creazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Realizzazione di	Vespaio con conseguente rifacimento della soletta di calpestio	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Modifica	e rifacimento del parapetto di balconi esistenti	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Realizzazione di	Cappotto termico con riduzione certificata minima dei valori secondo i limiti di legge (senza aumento SL/Volume)	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Realizzazione di	Nuove aperture esterne (porte o finestre) ma anche chiusura di porte o finestre esterne, la Trasformazione di finestra	RISANAMENTO CONSERVATIVO

	esterna in porta e viceversa, variazione dimensionale delle aperture esistenti	
Installazione	tende	DA DEFINIRE
Installazione	pergotende - pergole bioclimatiche di modeste dimensione	DA DEFINIRE
	pergotende - pergole bioclimatiche diverse da quelle sopra indicate	DA DEFINIRE
	pensiline di modeste dimensioni si intende per modesta dimensione (lunghezza mt 3, profondità 1,50 con o senza pluviali)	DA DEFINIRE MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	pensiline di rilevante dimensioni diverse da quelle sopra indicate	DA DEFINIRE ampliamento in nuova costruzione
	ripostigli per attrezzi	DA DEFINIRE
	rampa per disabili	DA DEFINIRE
	gazebo (cosa è e quali sono le ridotte dimensioni)	DA DEFINIRE
	gazebo altri casi	DA DEFINIRE
	scala autoportante (laddove nessun intervento sulla soletta)	DA DEFINIRE
Realizzazione	nuova superficie calpestabile conseguente a copertura parte di scala	DA DEFINIRE
	recupero seminterrati o recupero piano terra ai fini abitativi con modifica aperture esistenti o realizzazione di nuove	DA DEFINIRE

	Variante a Cila	DA DEFINIRE
	Variante a Scia	DA DEFINIRE
	Variante a Pdc	DA DEFINIRE
	Variante in corso d'opera semplice - non essenziale (sanatoria)	DA DEFINIRE
	Tettoia separata o non direttamente collegata ad edificio esistente	DA DEFINIRE
	terrazzo	DA DEFINIRE
	scala autoportante	DA DEFINIRE
	pensilina	DA DEFINIRE con aggetto <= mt 1,50 e lunghezza > di con aggetto >= mt. 1,50  serie sistematica di pensiline

#### A.4 - Contributo di costruzione

1. Le modalità per il pagamento del contributo di costruzione, anche nel caso di mutamento della destinazione d'uso, sono disciplinate dalla normativa nazionale e regionale vigente nonché dagli appositi atti deliberativi di Giunta Comunale (si veda ALLEGATO I).
2. Negli interventi di ampliamento e di ristrutturazione (interventi che si conducono sull'esistente), in relazione a cui viene effettuato un cambio di destinazione d'uso, gli oneri di urbanizzazione andranno corrisposti con riferimento alla nuova destinazione e per differenza rispetto a quella preesistente.

#### A.5 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione, Sanzioni, Diritti di segreteria e scomputi

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al preventivo pagamento del contributo di costruzione che potrà avvenire con le seguenti modalità:

- a) PAGAMENTO UNICO entro SESSANTA GIORNI dalla comunicazione dell'Ente a fine istruttoria;
  - b) PAGAMENTO RATEIZZATO:
    - 50% entro SESSANTA GIORNI dalla comunicazione dell'Ente a fine istruttoria;
    - 25% + interessi legali entro un anno dalla data di rilascio del titolo;
    - 25% + interessi legali entro due anni dalla data di rilascio del titolo.
2. Il pagamento del contributo di costruzione nonché le eventuali sanzioni pecuniarie irrogate saranno da corrispondere:
- a) entro e non oltre TRENTA GIORNI dalla notifica dell'apposita comunicazione in caso di Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività, di Permessi in Sanatoria, di Sanatorie e altri procedimenti (comprese le sanzioni amministrative pecuniarie);
  - b) entro e non oltre SESSANTA GIORNI dalla notifica dell'apposita comunicazione in caso di Permessi di Costruire;
3. La modalità di rateizzazione sarà quindi applicabile anche agli altri titoli (es. Segnalazione Certificata di Inizio) riferendo i termini per il pagamento della 2 e 3 rata alla data di efficacia anziché alla data del rilascio del titolo. In caso di pagamento a rate, l'importo non immediatamente versato dovrà essere garantito esclusivamente mediante presentazione di fidejussione di Banche o Compagnie di Assicurazione o Consorzi Collettivi di Garanzia Fidi o Società Finanziarie, avente le seguenti caratteristiche: a) obbligo della società/garante di provvedere al pagamento a favore dell'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dal ricevimento di "semplice richiesta scritta" dello stesso Comune (condizione espressamente da prevedersi nella polizza di fideiussione); b) validità della fideiussione fino al compimento delle obbligazioni assunte, con rinnovo annuale ed automatico sino allo svincolo scritto da parte del Comune (condizione espressamente da prevedersi nella polizza di fideiussione); c) documento sottoscritto in originale da tutti i soggetti interessati (non sono accoglibili fotocopie, scansioni, ecc.).
4. L'interesse sulle somme dovute per effetto della eventuale rateizzazione, e che dovrà essere anch'esso incluso nell'importo garantito, sarà pari all'interesse legale in vigore nel momento del rilascio del titolo abilitativi o all'efficacia dell'atto equivalente.
5. Il rilascio del permesso in sanatoria o della sanatoria dell'intervento è invece subordinato all'immediato pagamento della somma dovuta e ne sarà consentita la rateizzazione solo nel caso in cui il titolare comprovi le proprie condizioni economiche disagiate. In tale ultima fattispecie gli importi rateizzati dovranno essere garantiti con apposita fideiussione per importi pari e superiori a € 5.164,00 e saranno subordinati alla sottoscrizione di apposito atto di impegno da parte del titolare. Nel caso di rilascio del permesso di sanatoria dovrà essere corrisposto immediatamente la quota corrispondente all'oblazione (1/2 del contributo di costruzione dovuto in misura doppia).
6. Si rinvia invece all'ALLEGATO G per ulteriori aspetti relativi ai pagamenti delle diverse sanzioni (es. sanzioni per violazione norme del Regolamento Edilizio, sanzioni previste dalle norme statali e regionali, ecc.) che non determinano il rilascio di un titolo di regolarizzazione (permesso in sanatoria e sanatorie).
7. Il versamento dei diritti di segreteria, in materia edilizia, sarà da effettuarsi al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo (Permesso di Costruire e Domande in Sanatoria) o al momento dell'inoltro della comunicazione di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività. Trattasi infatti di importo finalizzato all'attività istruttoria (anche di natura formale, documentale e di correttezza del calcolo del contributo di costruzione) condotta dalla Pubblica Amministrazione.
8. Qualora si renda necessario presentare ulteriore e nuova segnalazione, a seguito di ordine motivato di "astenersi dall'eseguire le predette opere e di non effettuare il previsto intervento, ai

- sensi dell'art. 42 comma 9 della L.R. 12/2005" sulla comunicazione inoltrata, dovranno essere versati – alla stregua di quanto avviene per le istanze diniegate - i diritti di segreteria corrispondenti (con importo stabilito con delibera Comunale).
9. Le modalità di pagamento del Contributo di Costruzione, delle Sanzioni e dei Diritti di Segreteria sono illustrate nel sito istituzionale del Comune.
  10. Gli interessati possono essere autorizzati alla realizzazione di una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (e non anche dalla quota afferente al Costo di costruzione o altri contributi) secondo le seguenti modalità:
    - a) In caso di intervento soggetto a Permesso di Costruire, SCIA o atto equivalente: le spese affrontate dal titolare per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a servizio degli insediamenti possono essere scomputate in modo "indifferenziato" dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, fermo restando che le opere eseguite entrino a far parte del patrimonio comunale (cessione delle aree);
    - b) In caso di intervento subordinato a Pianificazione Attuativa: le spese affrontate dai richiedenti per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere scomputate valutando "distintamente" la natura delle stesse opere (differenziando le urbanizzazioni primaria da quelle secondarie). Dovrà di conseguenza essere corrisposta all'Amministrazione Comunale la differenza nel caso in cui la realizzazione diretta delle opere comporti spese inferiori a quelle previste.
  11. Le spese sostenute saranno scomputate in base al computo metrico estimativo redatto secondo i prezzi unitari risultanti dall'Elenco Prezzi utilizzati dall'Amministrazione Comunale per le opere di urbanizzazione con il ribasso pari al 20%. In caso di prezzi non contemplati nel suddetto elenco dovrà farsi riferimento, in primo luogo, al Prezzario regionale delle opere pubbliche e soltanto per le voci non ricomprese alle "stime di mercato", applicando in ogni caso il predetto ribasso pari al 20%.
  12. L'eventuale monetizzazione delle aree, qualora ammessa dalle norme vigenti, ma anche altre forme di contributi dovuti non potranno intervenire in alcun modo nell'eventuale scomputo a seguito della diretta esecuzione di opere.
  13. Non potrà altresì essere valutato il valore dell'area in cessione ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti essendo la stessa cessione dell'area condizione principale per poter accedere allo scomputo.
  14. In caso di pianificazione attuativa o altro atto di programmazione, per la natura particolare delle opere di urbanizzazione o per la particolare ubicazione del piano esecutivo stesso, le modalità di scomputo degli oneri potranno essere diversamente valutate - rispetto a quanto previsto dal precedente punto 10 lettera b - dall'organo competente all'approvazione (Giunta Comunale o Consiglio Comunale).
  15. In caso di intervento in ambito soggetto a piano attuativo scaduto, le cui opere di urbanizzazione previste nella convenzione siano state completamente realizzate e collaudate, saranno scomputabili i costi effettivamente sostenuti, come rilevabili nella convenzione (o altro atto comprovante gli importi), per un periodo di 20 anni dalla data di stipula della convenzione stessa, fermo restando l'aggiornamento delle tariffe degli oneri dovuti. Successivamente a tale termine gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno integralmente dovuti senza scomputo alcuno in relazione alla necessità di contribuire al mantenimento delle opere di urbanizzazione (costi di manutenzione straordinaria, adeguamento impiantistico, interventi sulle urbanizzazioni realizzate, ecc.). In caso di rilascio di permesso di costruire subordinato all'esecuzione diretta

delle opere di urbanizzazione, lo scomputo potrà essere valutato per un periodo di 10 anni dal termine di validità del titolo abilitativo.

16. DA DEFINIRE gli interventi di ristrutturazione con la "sola" modifica dei prospetti conseguente ad apertura, chiusura, modifica delle dimensioni - senza quindi altre ulteriori elementi di trasformazione dell'organismo edilizio - sono GRATUITI ?

## ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DI ISTANZE, PRATICHE E COMUNICAZIONI

### B.1 - Aspetti di carattere generale: documentazione a corredo delle istanze

1. Fermo restando la documentazione da presentare per le specifiche istanze, come previsto dalle normative vigenti e dai punti a seguire, si riportano le disposizioni di carattere generale per gli elaborati da produrre:
  - a) documentazione fotografica delle aree, dei manufatti o complesso edilizio in progetto, estesa al contesto ambientale circostante, corredata da planimetria grafica di riferimento con i coni ottici di ripresa;
  - b) per i casi in cui il progettista asseveri che il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia ante 28.01.1977 ed è munito di certificato di agibilità, lo stato di partenza è costituito dallo “stato attuale”, e non dallo “stato approvato” (che non deve essere rappresentato);
  - c) nei casi in cui sussistano i presupposti per l’applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria, gli elaborati grafici da produrre nel procedimento di richiesta di sanatoria dovranno essere “sdoppiati”, in modo che in una copia dell’elaborato siano raffigurate le opere conformi e in un’altra copia siano chiaramente identificate le opere e le superfici non sanabili, alle quali verrà applicata la sanzione pecuniaria;
  - d) al fine di semplificare i procedimenti sanzionatori in materia edilizia, il Dirigente potrà valutare in taluni casi la possibilità di richiedere la presentazione da parte del soggetto responsabile dell’abuso di perizie tecniche asseverate quantificanti il valore delle opere abusive.
  - e) tutta la documentazione – nel caso in cui sia prevista la sottoscrizione di professionista abilitato - dovrà essere presentata su files in formato PDF, “firmata digitalmente” da tutti i proprietari e dal progettista o in alternativa dal solo progettista (su delega/procura di tutti i proprietari); le pratiche dovranno essere presentate esclusivamente mediante l’apposito portale messo a disposizione dal Comune. Le istanze o le pratiche presentate con modalità differenti dalla procedura on-line attraverso il Portale, saranno immediatamente rigettate e dovranno essere ripresentate correttamente.
  - f) l’Amministrazione Comunale si riserva – salvo che non sia espressamente previsto da altra normativa - di valutare l’effettiva documentazione da richiedere in funzione al tipo di intervento proposto.

### B.2 - Parere preventivo

1. La comunicazione per gli interventi riconducibili all’attività edilizia deve essere presentata utilizzando la modulistica predisposta dal Comune e disponibile sul sito istituzionale dell’Ente,
2. La documentazione da allegare è:
  - a) Marca da bollo da applicare sull’istanza (qualora presentata in forma cartacea) e ovvero modello per la dichiarazione di assolvimento dell’imposta di bollo in forma non virtuale (reperibile sul <http://parabiago.etrasparenza.it/> cercando assolvimento imposta di bollo) al fine dell’assolvimento della marca da bollo (qualora presentata in forma digitale);
  - b) Procura per firma digitale e presentazione telematica (qualora presentata in forma digitale);
  - c) Attestazione di pagamento dei Diritti di Segreteria secondo le tariffe correnti;
  - d) Proposta progettuale (progetto preventivo) con individuazione dell’oggetto specifico della richiesta (non potendosi intendere il parere preventivo come forma di pre-istruttoria) oppure quesito puntuale del parere;
3. Il progetto preventivo è generalmente costituito almeno da:



- a) una relazione contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso, delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi
- b) elaborati grafici, in scala pari o superiore a 1:200, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida sul relativo assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano e ambientale;
- c) eventuale esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) con allegata dettagliata relazione d'inserimento nel contesto;
- d) inquadramento dell'area oggetto di intervento.

### **B.3 – Comunicazione di inizio lavori asseverata**

1. **DA DEFINIRE** La comunicazione deve essere presentata utilizzando la modulistica disponibile sul sito istituzionale dell'Ente, completa della documentazione prevista per legge, oltre che dagli elaborati necessari per definire compiutamente l'intervento da realizzare.

### **B.4 - Segnalazione certificata di inizio attività - Domanda di Permesso di Costruire – Permesso in Sanatoria - Atti Equivalenti**

1. È necessario provvedere a presentare unicamente in formato digitale, mediante l'apposito portale del Comune di Parabiago, l'istanza/segnalazione secondo la modulistica vigente e disponibile sul sito istituzionale dell'Ente.

#### Documenti – Certificati – Dichiarazioni

1. Modello per la dichiarazione di assolvimento dell'imposta di bollo in forma non virtuale (reperibile sul <http://parabiago.etrasparenza.it/> cercando assolvimento imposta di bollo) al fine dell'assolvimento della marca da bollo da applicare sulla domanda;
2. Procura per firma digitale e presentazione telematica secondo il modello disponibile sul sito del Comune;
3. Attestazione di pagamento dei Diritti di Segreteria secondo le tariffe correnti;
4. Impegnativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo lo schema reperibile sul sito [www.comune.parabiago.mi.it](http://www.comune.parabiago.mi.it);
5. Impegnativa per la cessione delle aree a sede stradale in triplice copia secondo lo schema reperibile sul sito [www.comune.parabiago.mi.it](http://www.comune.parabiago.mi.it) (da consegnare direttamente presso la sede dell'U.T.C. senza data, per la successiva firma del dirigente del settore ed atto di registrazione con spese a carico della parte privata);
6. Tabella per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione completato nel modo stabilito dalle norme vigenti;
7. Copia di eventuali convenzioni tra proprietà confinanti che dovranno essere registrate e trascritte;
8. Attestazione di pagamento diritti sanitari in caso di richiesta di deroga alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene (per espressione del parere di competenza dell'ATS) oltre alla relazione e documentazione richiesta dalla stessa ATS;
9. Progetto degli impianti come previsto dalla legislazione in vigore<sup>4</sup> (es. per gli impianti elettrici: per tutte le utenze condominiali di uso comune aventi potenza impegnata superiore a 6 kW – es.

<sup>4</sup> Come previsto del D.M. n. 37/08.

ascensore - e per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 m<sup>2</sup>, ecc.);

10. In caso di recupero sottotetto ai fini abitativi:
  - a) determinazione e individuazione dei parcheggi pertinenziali di ciascuna "nuova" singola unità immobiliare.
  - b) impegnativa per successivo atto da trascriversi nei registri immobiliari, impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, al fine di garantire il rapporto di pertinenza;
  - c) dimostrazione/Dichiarazione della destinazione d'uso dell'edificio<sup>5</sup>;

#### Elaborati Grafici

11. Estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento, nonché riportante il contesto di riferimento, precisando i mappali interessati (ed eventuali subalterni) e il numero del/i relativo/i fogli/o di mappa;
12. Estratto dello strumento urbanistico generale vigente e/o adottato in scala 1:5000 o 1:2000 e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato;
13. Relazione illustrativa contenente:
  - a) le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con la indicazione delle eventuali opere provvisorie, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio;
  - b) riferimento a pratiche edilizie precedenti in caso di intervento su fabbricato esistenti con l'indicazione dei relativi estremi (data e numero di concessione o autorizzazione, data di presentazione della SCIA) ovvero documentazione comprovante lo stato legittimo dell'immobile;
  - c) specifiche deroghe in applicazione di disposizione di legge (es. efficientamento energetico), supportate comunque da documentazione e certificazione rese a parte;
  - d) valutazione impatto paesistico del progetto, anche in relazione a quanto disposto dal PGT;
  - e) tolleranze costruttive (esecutive) secondo le disposizioni normative vigenti (allegando inoltre idonea documentazione grafica e analitica nonché apposita dichiarazione a firma del progettista-tecnico rilevatore, qualora quest'ultima non sia già prevista nella modulistica regionale)
  - f) eventuali vincoli presenti, pareri o atti di assenso già acquisiti o necessari per l'intervento edilizio;
14. Documentazione fotografica e planimetria con indicati i punti di ripresa fotografica;
15. Planimetria d'insieme in scala 1:200 o dettaglio superiore, completamente quotata comprendente la superficie del lotto, il calibro stradale, la sagoma dei fabbricati pre-esistenti e del fabbricato in progetto con le distanze dai confini, dalla sede stradale e dalle costruzioni adiacenti, le altezze e destinazione dei fabbricati adiacenti, la presenza di pareti finestrate, i punti di ingresso pedonali e carrabili, le aree di proprietà esclusiva e quelle di uso comune, ecc.
16. Rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso e sezioni schematiche (scala 1:100 o dettaglio superiore a seconda delle dimensioni del lotto);
17. Elaborati con dimostrazione "grafica" e "analitica" di tutti i calcoli planivolumetrici (da calcolarsi secondo le norme vigenti e in base alle definizioni uniformi: es. superficie fondiaria, SCOP,

<sup>5</sup> Ai sensi della L.R. 12/2005 "negli edifici, destinati a residenza per almeno il 25% della superficie lorda di pavimento (SL) complessiva, esistenti alla data del 31.12.2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31.12.2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro l'01.12.2005, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto.

- superficie drenante, aree a parcheggio privato, SL, SA, ecc.) per la verifica della conformità con gli indici dello strumento urbanistico generale e con la normativa vigente;
18. Piante dei vari piani (situazione esistente, in progetto e sovrapposizione degli interventi con idonea colorazione) in scala 1:100, con le quote altimetriche, le linee di sezione, le superfici, la destinazione dei locali e il numero di Unità Immobiliari, nonché la dimostrazione dei rapporti aeroilluminanti;
  19. Sezioni significative (situazione esistente, in progetto e sovrapposizione degli interventi con idonea colorazione) in scala 1:100 trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica con le altezze nette dei singoli piani e del fabbricato, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, pendenza della copertura, altezza media del sottotetto, ecc.;
  20. Prospetti (situazione esistente, in progetto e sovrapposizione degli interventi con idonea colorazione) in scala 1:100 con indicati tutti i materiali, loro trattamento e colore, completi di riferimento agli edifici circostanti (se l'edificio è aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore).
  21. Elaborati grafici con rappresentazione delle piante, prospetti e sezioni in cui siano evidenziati tutti gli interventi mediante colorazione (convenzionalmente in rosso per le costruzioni e in giallo per le demolizioni);
  22. Planimetria (scala 1:100 o di maggior dettaglio) con indicazione della rete di fognatura interna e dei punti di immissione nella rete pubblica, le modalità di scarico delle acque meteoriche e delle acque derivanti da superfici carrabili (con obbligo installazione desoleatore prima di eventuale pozzo perdente) - Tale schema sarà da intendersi comunque indicativo in quanto le modalità e caratteristiche dovranno essere conformi alle disposizioni dell'Ente gestore;
  23. Individuazione dello spazio/locale per la raccolta e il deposito dei rifiuti secondo la normativa in vigore<sup>6</sup>;
  24. Planimetria (scala 1:200 o di maggior dettaglio) con indicate tutte le opere di urbanizzazione esistenti e in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione - acqua - metano) e relativo computo metrico estimativo (in caso diretta di opere di urbanizzazione a scomputo oneri);
  25. Piante, prospetti e sezione quotati delle recinzioni;
  26. Dimostrazione grafica del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche<sup>7</sup> e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alla normativa vigente;
  27. Planimetria della copertura riportante la predisposizione delle "linee vita" per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto secondo il disposto del Vigente Regolamento Locale di Igiene titolo III (manuale tecnico capitolo 3° punto 6) ed il decreto n.119 del 14/01/2009 di Regione Lombardia - Direzione Generale Sanità – precisando che i dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795;

#### Acustica

28. In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO, redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle opere indicate dalla normativa vigente: ad esempio Opere di urbanizzazione primaria quali strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C

<sup>6</sup> Come previsto dall'Art. 26 del R.L.I.

<sup>7</sup> L.R. 6/89, L.13/89, D.M. 236/89 e s.m.i.

- (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), discoteche, ecc. – (cfr. art.8 comma 2 del D.P.R. 447/95 e s.m.i.)
29. Documentazione DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO, redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale per le domande per il rilascio di TITOLI ABILITATIVI relative a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive
  30. VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO, redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale, delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti: scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere previste per legge<sup>8</sup>
  31. Nel caso di possibile INQUINAMENTO ACUSTICO DERIVANTE DAL TRAFFICO FERROVIARIO, Valutazione previsionale del clima acustico redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale<sup>9</sup> per tutti gli interventi di nuova costruzione compresi gli ampliamenti;
  32. VALUTAZIONE E DICHIARAZIONE DI ATTESTAZIONE DEL RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI<sup>10</sup> redatta da un tecnico competente in acustica ambientale per i progetti relativi a nuove costruzioni e le ristrutturazioni edilizie che prevedano la demolizione e ricostruzione integrale o parziale del fabbricato;
  33. DICHIARAZIONE DI ATTESTAZIONE DEL RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI, redatta dal progettista dell'intervento (oppure tecnico rilevatore in caso di opere già eseguite) per i progetti relativi a interventi sul patrimonio edilizio esistente, riconducibili alla ristrutturazione edilizia (esclusi i casi di cui sopra), che ne modifichino le caratteristiche acustiche;
  34. ASSEVERAZIONE per intervento relativo al patrimonio edilizio esistente relativo a manutenzione straordinaria/restauro risanamento conservativo o riguardante varianti al titolo abilitativo originario (nel caso di opere che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e che non modificano la valutazione/dichiarazione presentata da Tecnico competente) con il quale il progettista, dichiara e attesta il rispetto dei requisiti acustici stabiliti per legge<sup>11</sup>;

#### Energia e risparmio Energetico

35. Pre-certificazione firmata dal progettista dell'intervento, con la quale si attesta la presenza di riduzioni percentuale (EPH, Trasmittanza, ecc.) superiori ai limiti previsti dalla legislazione in materia di risparmio energetico.
36. Calcoli<sup>12</sup> e relativa dichiarazione di rispondenza per il contenimento dei consumi energetici. La Relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, dovrà essere redatta secondo quanto definito dalla legislazione regionale e nazionale in vigore<sup>13</sup>.
37. Planimetria in scala 1:100 delle coperture con indicata la posizione dei collettori solari termici e di quelli per la produzione di energia elettrica, ove previsti, e relativi vani tecnici;

<sup>8</sup> Art. 8 comma 2 del D.P.R. 447/95 e s.m.i.

<sup>9</sup> Ai sensi del combinato disposto della Legge 447/95 art. 8 comma 3 e del D.P.R. 459/98 art. 3 comma 2 - Inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario.

<sup>10</sup> Stabiliti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e dal presente Regolamento Edilizio Comunale.

<sup>11</sup> D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e comunque della normativa vigente in materia, secondo quanto previsto dalla L. 447/95, dal D.P.C.M. 05/12/1997, dal D.P.R. 459/98, dalla L.R. 13/2001 e s.m.i.

<sup>12</sup> Ai sensi della Legge 10/91, D.P.R. 412/93 e 551/99 e delle D.G.R. n. 8/5018 del 26/6/2007 e n. 8/8745 del 31/10/2007.

<sup>13</sup> Schema riportato nell'allegato B) della D.G.R. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i. e presentata in forma cartacea e in forma digitale. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 4 comma 1-bis del D.P.R. 380/01.

38. Originale o copia della lettera di assegnazione dell'incarico, controfirmata per accettazione, per la redazione della Certificazione Energetica<sup>14</sup> a un Tecnico abilitato scelto tra uno di quelli inseriti nell'elenco regionale ufficiale<sup>15</sup>;

Paesaggio – vincoli – autorizzazioni/atti di assenso

39. Determinazione dell'entità dell'impatto paesistico - salvo le esclusioni previste dal PGT- secondo i criteri forniti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" come previsto dal P.T.P.R.<sup>16</sup>; relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi. L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica;

g) DA DEFINIRE ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;

h) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;

i) documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);

j) rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzii l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);

k) prospetti estesi al contesto anche in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;

l) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;

m) profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate "gialli e rossi" indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);

n) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;

o) sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;

p) prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;

<sup>14</sup> APPROFONDIRE Qualora ricorra il caso come meglio specificato nella D.G.R. 8745 – art. 9.1 "Per gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, verrà presentata la D.I.A./S.C.I.A o la domanda finalizzata a ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema definito dall'Allegato C dalla Delibera della Regione Lombardia n. 8/8745 del 22/12/08. Con la stessa decorrenza (art. 1.14 dell'allegato tecnico al regolamento Edilizio), con onere a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica relativo: all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico ad essi dedicato; all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico". E all'Articolo 2 comma 282 Legge finanziaria 24/12/2007 n.244 - Per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (ovvero quelli la cui domanda è stata presentata dopo l'8/10/2005) il rilascio del certificato di agibilità al Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione della Certificazione Energetica dell'edificio. APPROFONDIRE

<sup>15</sup> [www.cened.it](http://www.cened.it)

<sup>16</sup> Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n. 47 del 21.11.2002; le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it).

- q) particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi;
  - r) elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
  - s) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;
- 40. Nei casi di attività previste per legge<sup>17</sup>, parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco sulla conformità del progetto alla normativa e ai criteri tecnici di prevenzione incendi;
  - 41. Autorizzazione Paesaggistica<sup>18</sup> e/o autorizzazioni che legittima l'intervento - in caso di immobile vincolato - del competente ente provinciale (CMM) o regionale;
  - 42. Autorizzazione Soprintendenza per interventi su beni vincolati;
  - 43. Autorizzazione ente competente per interventi in ambiti specificatamente vincolati dalle norme del P.A.I. (Piano per L'assetto Idrogeologico del Fiume Po);
  - 44. Autorizzazione della R.F.I. (Intervento in Fascia di rispetto della Ferrovia);
  - 45. Autorizzazione della Città Metropolitana (accessi da strade provinciali o recinzioni su strade provinciali);
  - 46. Parere o nulla osta enti competenti per interventi in fasce di rispetto (es. Oleodotto, elettrodotta, gasdotto medio- alta pressione, reticolo idrico minore, ecc.)

#### Componente Geologica-Idraulica-Idrologica

- 47. Certificazione del Progettista del rispetto, coerenza e conformità del progetto ai criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon. (con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione"); In caso di opere già eseguite certificazione finale del direttore lavori - tecnico incaricato in merito alla determinazione sulle concentrazioni residue secondo quanto precisato nell'allegato xxx;
- 48. Studio Geologico di fattibilità e quant'altro previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione (componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT): dichiarazione in merito aumento dei carichi progettuali sulle strutture esistenti, dichiarazione alla rinuncia di risarcimento danni in caso di allagamento, etc.
- 49. Progetto di invarianza idraulica e idrologica, conformemente alle disposizioni regionali vigenti e completo della documentazione/richieste indicate dai rispettivi gli atti regionali ;
- 50. Relazione ed asseverazione di rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, nel caso di intervento incluso in fascia di rispetto dei pozzi, relativamente alle acque meteoriche che verranno convogliate in fognatura nel rispetto delle disposizioni imposte dal gestor stesso;
- 51. Eventuale indagine ambientale nel caso di trasformazione di fabbricato artigianale/produttivo, da inoltrare contestualmente all'ufficio ecologia al fine di valutare la necessità di procedere alla bonifica dei suoli e/o l'assenza di contaminazione, corredata da:
  - a) ricostruzione storica dell'attività svolta nel sito;
  - b) relazione descrittiva che dettagli gli impianti delle strutture esistenti e, il loro stato manutentivo individuando i centri di pericolo che possono aver generato contaminazione, materie prime impiegate;

<sup>17</sup> Allegato I del D.P.R. 151/2011, categorie "B" e/o "C".

<sup>18</sup> D.lgs. 42/04.

- c) individuazione punti di campionamento in numero e luoghi significativi, concertati con ARPA ovvero in caso di documentata attività non a rischio di contaminazione del suolo autocertificazione della parte di non contaminazione dello stesso;
- d) attestazione della veridicità dei dati riportati.

Nel caso di Permessi in Sanatoria o altro titolo in sanatoria presentare anche:

1. Valutazione della sicurezza redatta ai sensi dell'art 8.3 delle NTC (posto che successivamente dovrà essere presentato collaudo statico oppure dichiarazione di regolare esecuzione, ricorrendo il caso, ai sensi dell'art 67 del DPR 380/2001); La valutazione di sicurezza dovrà essere completa dei necessari approfondimenti relativi alla componente geologica (in alternativa alla presentazione dello studio geologico di fattibilità)
2. Eventuale asseverazione redatta dal tecnico rilevatore (resa ai sensi dell'art 11 comma 4 lettera a) in merito allo stato dell'immobile. A tal fine occorrerà valutare le opere strutturali nonché ulteriore documentazione disponibile atta a comprovare con certezza la realizzazione delle opere contestualmente all'intervento stesso (ma solo e soltanto in caso di edifici ultimati in data anteriore al 28.01.1977 e preventivamente al conseguimento dell'agibilità;
3. Dichiarazione in merito alla data di esecuzione opere abusive e dimostrazione di conformità dell'opera alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'opera in assenza di titolo abilitativo, sia al momento della presentazione della domanda. Relativamente ai requisiti minimi richiesti in materia di efficienza energetica o di normativa acustica, dovrà essere dimostrato il rispetto delle condizioni prestazionali previste, valutate unicamente secondo quanto disposto dalla normativa vigente al momento di esecuzione (ultimazione) dei lavori stessi;
4. Documentazione atta a dimostrare il rispetto del Regolamento Locale di Igiene; solo in caso di opere strutturali realizzate in vigenza di diverso regolamento di Igiene occorrerà allegare eventuale verbale di sopralluogo effettuato da ufficiale sanitario (conseguente ad una istanza di agibilità) o acquisizione di apposito parere sanitario favorevole, in merito a specifiche caratteristiche della costruzione, atta a comprovare che gli interventi strutturali stessi siano stati eseguiti conformemente ai dettami regolamentari dell'epoca di esecuzione-ultimazione dei lavori;

## **B.5 - Segnalazione Certificata di agibilità**

La documentazione da presentare unitamente alla domanda è la seguente:

1. Atto registrato e trascritto nei registri immobiliari impegnativo del rapporto di pertinenza degli spazi a parcheggio con le nuove unità immobiliari recuperate ai fini abitativi al piano sottotetto<sup>19</sup>;
2. Collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione, nei casi dovuti, limitatamente ai servizi essenziali per l'agibilità dell'immobile stesso (acqua, fognatura, energia elettrica, gas);
3. Collaudo finale rilasciato da tecnico abilitato relativamente alle pratiche edilizie presentate nei casi previsti dalla normativa vigente;
4. Attestazione di Prestazione Energetica (APE) nei casi previsti dalla normativa Vigente;
5. Copia della dichiarazione di CE conformità relativamente ai cancelli motorizzati impianto/macchina con riferimento alla corretta Direttiva Cee, ai sensi dell'articolo 3 comma 3 lettera e D.l.g.s. 17/2010 da parte del fabbricante o suo mandatario;
6. Certificato di collaudo degli ascensori e degli impianti/macchine di sollevamento o copia della dichiarazione CE conformità dell'impianto/macchina con riferimento alla corretta Direttiva Cee, ai sensi dell'articolo 6, comma cinque, lettera a) del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162 da parte dell'impresa installatrice o copia della dichiarazione Cee di conformità dell'impianto/macchina con

<sup>19</sup> Ai sensi dell'art. 64 comma 3° della L.R. 20/05 nei casi dovuti.

riferimento alla corretta Direttiva Cee, ai sensi dell'articolo 3 comma 3 lettera e D.g.l.s. 17/2010 da parte del fabbricante o suo mandatario;

7. Collaudo Statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. n. 380/2001 per opere riconducibili alla L.1086/71 e D.P.R. 380/01 (conglomerato cementizio armato, struttura metallica, etc.). La presentazione di tale certificato di collaudo risulta necessario anche in caso di presentazione di Segnalazione Certificata di unità immobiliare - realizzata dopo l'entrata in vigore della legge 1086/71 - e che, pur essendo già stata dichiarata agibile in forza di normative previgenti, è stata interessata da successivi interventi non strutturali;
8. Certificazione riguardante la riduzione degli indici di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria E<sub>pgl</sub> Tot ovvero dei requisiti di trasmittanza termica, ai fini dello scomputo volumetrico nonché delle deroghe e altri parametri previsti sia dalla normativa nazionale che regionale in materia di contenimento del consumo energetico; tale certificazione dovrà essere presentata da un tecnico abilitato che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.

### **B.6 - Domanda concessione passi carrai**

1. La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale.
2. Devono essere indicati gli estremi del titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento.

### **B.7 - Cementi armati**

1. La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale.
2. La presentazione deve avvenire esclusivamente mediante il portale comunale.

### **B.8 - Valutazione impatto paesistico**

1. La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale.
2. Per la valutazione di impatto paesistico occorre attenersi alle disposizioni delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" come previsto dal P.T.P.R.<sup>20</sup>

### **B.9 - Istanze di deroga**

1. La domanda deve contenere:
  - a) modello per la dichiarazione di assolvimento dell'imposta di bollo in forma non virtuale;
  - b) procura per firma digitale e presentazione telematica secondo il modello disponibile sul sito del Comune;
  - c) attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria.
2. In caso di Deroga al Regolamento Locale di Igiene:
  - a) attestazione di avvenuto pagamento dei diritti sanitari per espressione del parere di competenza dell'A.T.S. secondo le vigenti tabelle;
  - b) l'elenco delle difformità agli specifici articoli del RLI vigenti;
  - c) relazione con documentata esistenza di esigenze tecniche o vincoli di altra natura urbanistica e/o ambientale che impediscono l'esecuzione delle opere in conformità alle norme di cui al RLI vigente;
  - d) attestazione che le soluzioni tecniche proposte comportano oggettivi miglioramenti igienico-sanitari edilizi rispetto allo stato di fatto assentito/autorizzato e/o, comunque, ritenuto

<sup>20</sup> Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n. 47 del 21.11.2002; le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it).



legittimo dai competenti Uffici Comunali, ma non situazioni di inabitabilità o di insicurezza igienico-sanitaria edilizia per gli occupanti;

3. Per eventuali altre istanze di Deroga previste dalla normativa vigente la domanda deve contenere:
  - a) attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria;
  - b) relazione illustrativa della specifica deroga richiesta
  - c) Elaborati grafici e documentazione fotografica atta ad illustrare la situazione esistente/in progetto.

#### **B.10 - Cambio di destinazione d'uso senza opere**

1. Alla comunicazione, completa di quanto previsto dalle disposizioni normative regionali, deve essere allegato:
  - a) dichiarazione del rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti (per caratteristiche immobile oggetto del mutamento d'uso);
  - b) la determinazione dell'eventuale contributo di costruzione da corrispondere;
  - c) gli elaborati grafici necessari per individuare e rappresentare l'unità immobiliare oggetto del mutamento di destinazione d'uso;
  - d) il rispetto della dotazione di aree a servizi secondo quanto previsto dalle disposizioni del PGT vigente;
  - e) riferimento allo stato legittimo dell'immobile e all'agibilità dell'immobile;

#### **B.11 - Domande di Certificato di destinazione urbanistica ed altre certificazioni**

1. La domanda deve essere inoltrata utilizzando il modello depositato nel sito comunale.
2. Sia la richiesta che i certificati sono assoggettati all'imposta di bollo.
3. Nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica sia richiesto a "uso successione", il certificato sarà rilasciato in carta libera.
4. Nel caso di certificato di idoneità abitativa occorrerà allegare:
  - a) documento/i d'identità del/i richiedente/i
  - b) copia del contratto di locazione registrato (o comodato anch'esso registrato) oppure dichiarazione in merito alla proprietà dell'immobile
  - c) autocertificazione (sottoscritta dalla proprietà) attestante l'idoneità degli impianti tecnologici alla legislazione vigente ed il possesso di certificazione di conformità;
  - d) versamento dei diritti di segreteria

#### **B.12 - Domande di approvazione Piani Attuativi**

Domanda

1. Domanda per l'approvazione dei Piani Attuativi (o anche Piani Integrati di Intervento) moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale reperibile sul sito del Comune di Parabiago
2. Dichiarazione sostitutiva atto notorio di tutti i proprietari (con rapporto tra mappali e proprietari)
3. Marca da bollo da applicare sulla domanda presentata € 16,00 (vedere il riquadro "come e dove pagare" sotto riportato, per le modalità);
4. Attestazione di pagamento dei Diritti di Segreteria.
5. Dichiarazione sostitutiva in merito alla proprietà degli immobili (dichiarazione di ciascun proprietario) ovvero copia dell'atto di proprietà o di altro atto che legittimi il richiedente del piano attuativo;

Elaborati grafici

6. estratto catastale di mappa con evidenziata mediante colorazione l'area oggetto di intervento nonché riportante il contesto di riferimento per un raggio di almeno mt. 500, precisando ed elencando i mappali interessati con relativi dati identificativi della proprietà;
7. estratto visure catastali dei mappali interessati correlati a ciascun proprietario;
8. estratto dello strumento urbanistico generale vigente in scala 1:2000 e degli strumenti attuativi con copia della normativa di riferimento;
9. rilievo planimetrico e altimetrico del terreno (scala 1:500 o di maggior dettaglio) quotato, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento e dimostrazione grafica delle superfici;
10. planimetria (scala 1:200 o di maggior dettaglio), di inquadramento e raffronto con previsioni di PGT con l'indicazione di mappali interessati dalla pianificazione attuativa e relative proprietà;
11. planimetria/e quotata/e di progetto (scala 1:200 o di maggior dettaglio) con l'indicazione di:
12. dimensioni dell'area oggetto di intervento;
13. punti cardinali;
14. strade esistenti e in progetto con la relativa toponomastica e ampiezza;
15. posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni all'ambito di intervento) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
16. quote altimetriche del terreno;
17. eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
18. la posizione della/e recinzione/i in progetto o esistente,
19. l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali (da escludersi da eventuali computi di aree a servizi); per i passi carrai dovrà essere indicata e valutata la posizione e dimensione vincolante del passo carraio in funzione alle opere di urbanizzazioni previste (oppure le modalità per acquisire autorizzazione ad eventuali variazioni che possano comportare modifiche alle opere di urbanizzazioni previste: es. Parcheggi, aree verdi, ecc.)
20. verifica del rispetto dei requisiti di sicurezza delle strade in merito agli accessi, alle fasce di rispetto, ecc.;
21. verifica della superficie drenante computata con riferimento all'intera area interessata (M.T. Capitolo 3° del Regolamento Locale di Igiene);
22. distanze minime dei fabbricati dalle strade esistenti/di progetto, dai confini, dalle aree a servizi/standard, tra i fabbricati all'interno del piano attuativo e tra quelli all'esterno (in funzione alle altezze massime possibili ma anche nel rispetto di eventuali modalità di intervento che possano comportare limitazioni dei diritti di edificazione) da garantire per i fabbricati/manufatti che rilevano ai fini delle distanze reciproche ai sensi delle norme urbanistiche vigenti
23. perimetro di galleggiamento dei manufatti/fabbricati rilevanti ai fini delle distanze minime ai sensi delle vigenti norme urbanistiche;
24. distanza minima dei fabbricati "accessori" e dei piani interrati / seminterrati da: a) sede stradale, b) dai confini, c) dalle aree a standard o eventuale ulteriore perimetro di galleggiamento da convenzionare per i fabbricati completamente interrati che ai sensi delle vigenti norme urbanistiche sono rilevanti ai fini della verifica delle distanze;
25. distanze da confini per evitare effetto preveniente che limita le possibilità edificatorie;
26. planimetria (scala 1:200 o superiore), sezioni e particolari costruttivi con indicate tutte le opere di urbanizzazione esistenti ed in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione - acqua - metano, verde, servizi, sia interne che esterne al piano attuativo stesso) adeguatamente quotate e dimensionate, con precisate le caratteristiche tecniche e i materiali; Per il necessario raccordo con le urbanizzazioni esterne prevedere specificatamente gli interventi previsti/necessari (es. effettivi tratti di asfaltatura esterna per i raccordi stradali, innesti-collegamenti alle reti, ecc.). I

contenuti dovranno essere quelli tipici del progetto preliminare delle opere pubbliche d'urbanizzazione.

27. Tavola del verde con indicate le essenze e relazione agronomica
28. Planimetria quotata (scala 1:200 o superiore) con indicati tutti gli spazi da destinare a Servizi (opere di urbanizzazione secondaria/standard, la suddivisione in lotti dello spazio privato, degli spazi privati da asservire ad uso pubblico e di quelli privati (distinguendo tra quelli comuni e quelli di esclusivo utilizzo delle singole unità immobiliari), le aree a parcheggio esistenti e quelle in progetto;
29. Planimetria (ancorché schematica) con individuate mediante diversa colorazione le opere di urbanizzazione primaria (interne o esterne al perimetro di piano attuativo) e le opere di urbanizzazione secondaria (art. 44 commi 3 e 4 della L.R. 12/05);
30. Planimetria quotata con dimostrazione superficie e SL, finalizzata all'acquisizione di capacità edificatoria da riconoscersi mediante certificati di crediti edilizi da utilizzare all'interno del piano attuativo;
31. Planimetria (scala 1:500 o superiore) della viabilità estesa al contesto dell'area oggetto di intervento per un raggio minimo di mt. 150, in cui sia precisata la distinzione fra strade private e strade pubbliche nonché il rapporto di connessione con la viabilità esterna;
32. Elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati necessariamente sulle tavole) per la verifica della conformità del progetto agli indici del PGT vigente;
33. Planimetria con suddivisione dei lotti e indicazione della capacità edificatoria massima realizzabile per singolo lotto con relativa indicazione dei rispettivi indici e parametri urbanistici (es. distanze, altezze, aree drenanti, ecc.) con la definizione delle quantità minime/massime di volumetrie trasferibili da un lotto ad un altro (ovvero quantità minime e massime per ciascun lotto di variazione in diminuzione/aumento della volumetria definita);
34. Elaborato grafico quotato con l'ubicazione dei picchetti inamovibili al fine dell'esatta delimitazione degli isolati e di quant'altro attiene al piano attuativo con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (in cui siano indicate le distanze dei picchetti dai fabbricati e dalle recinzioni esistenti che dovranno essere riportati pertanto sull'elaborato grafico stesso);
35. piante e sezioni schematiche dei fabbricati esistenti e in progetto (scala 1:200 o superiore) con indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici compresi nel piano attuativo;

#### Altra documentazione

36. rilievo fotografico a colori dell'area oggetto di intervento e del suo contesto nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;
37. Piano Commerciale Rapporto di compatibilità in base al testo coordinato della DGR 5/12/2007 n. 8/6024 – Allegato A (pubblicato sul BURL n. 3 del 16/1/2013 – serie ordinaria) ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita
38. Eventuali pareri o autorizzazioni acquisiti in merito al progetto o alle opere di urbanizzazione previste;
39. Documentazione necessaria per acquisire parere commissione paesaggio (Cfr Linee guida valutazione impatto paesistico dei progetti)
40. Computo metrico estimativo delle opere provvedendo, per le opere da eseguirsi direttamente, allo scomputo in base ai prezzi unitari risultanti dall'Elenco Prezzi utilizzati dall'Amministrazione Comunale per le opere di urbanizzazione con il ribasso pari al 20%. In caso di prezzi non contemplati nel suddetto elenco dovrà farsi riferimento in primo luogo al Prezziario Opere

Pubblica della Regione Lombardia e soltanto per le voci non ricomprese alle “stime di mercato”, applicando in ogni caso il predetto ribasso pari al 20%; Provvedere inoltre a differenziare le spese affrontate dai richiedenti per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria valutando “distintamente” la natura delle stesse opere per gruppi omogenei (separando quindi non solo le urbanizzazioni primarie da quelle secondarie ma anche i costi per la realizzazione dei parcheggi da quelli per il verde, ecc.); Separare nei computi metrici e nella bozza di convenzione le opere di Urbanizzazione 1<sup>a</sup> dalle opere di Urbanizzazione 2<sup>a</sup>. Le spese affrontate dai richiedenti per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere scomutate valutando “distintamente” la natura delle stesse opere, differenziando le urbanizzazioni primarie da quelle secondarie e dovrà di conseguenza essere corrisposta all'Amministrazione Comunale la differenza nel caso in cui la realizzazione diretta delle opere comporti spese inferiori a quelle previste. I parcheggi pubblici o di uso pubblico concorreranno a costituire gli standard urbanistici ma la spesa sostenuta per la loro esecuzione sarà da scomutare dagli oneri di urbanizzazione primaria.

41. Quadro sinottico del computo metrico estimativo delle opere;
42. In caso di cessione Edificio relazionare sulle strutture, a firma tecnico abilitato, in merito alle caratteristiche dello stato dell'immobile e alla compatibilità delle destinazioni previste dallo stesso P.A. con NTC;
43. Relazione tecnica relativa agli obblighi di invarianza idraulica (cfr. Regolamento Regionale n 7/2007) e ipotesi di soluzione progettuale con particolare riferimento alla distinzione tra il deflusso meteorico scaricato dalle aree a servizi ed il deflusso meteorico dalle aree private, i relativi obblighi manutentivi, oneri, etc.;
44. Invarianza idraulica, documenti ai sensi Regolamento Regionale n 7/2007 art.10:
45. Indagine ambientale preliminare per “trasformazioni urbanistiche ed edificatorie in aree ex produttive ed aree dismesse”, da inoltrare all'Ufficio Ecologia al fine di valutare la necessità di procedere alla bonifica dei suoli e/o l'assenza di contaminazione, corredata da:
  46. ricostruzione storica dell'attività svolta nel sito;
  47. relazione descrittiva che dettagli gli impianti delle strutture esistenti e, il loro stato manutentivo individuando i centri di pericolo che possono aver generato contaminazione, materie prime impiegate;
  48. individuazione punti di campionamento in numero e luoghi significativi, concertati con ARPA ovvero in caso di documentata attività non a rischio di contaminazione del suolo autocertificazione della parte di non contaminazione dello stesso supportata da appositi campionamenti (svolti in autonomia) rappresentativi dell'intero sito (pertanto non sono ritenute valide quelle indagini riferite a singoli subalterni che non includano almeno anche le parti comuni quali cortili, giardini, etc.) e di tutte le matrici potenzialmente impattate da fenomeni di contaminazione, prevedendo comunque il raggiungimento del terreno naturale sotto l'eventuale strato di riporto presente, con indagini basate su campionamenti di tipo puntuale (non sono pertanto ammessi campioni incrementali o miscelati), includendo il set analitico minimo costituito dai principali idrocarburi e metalli (As, Cd, Cr, Hg), C>12, IPA (il set è da estendere a tutti gli altri eventuali inquinanti di cui sia sospettabile la presenza in virtù delle attività pregresse svolte sul sito);
  49. dichiarazione sostitutiva di atto notorio in merito alla veridicità dei dati riportati e degli esiti.
50. relazione sottoscritta dal progettista e da tutti i proprietari da cui risulti:
  51. nominativi e dati anagrafici di tutti i proprietari;
  52. nominativo e dati anagrafici del progettista incaricato nonché il numero di iscrizione all'albo;
  53. descrizione dello stato attuale dell'area oggetto di intervento (inquadramento ambientale);

54. criteri insediativi adottati al fine di valutare l'impianto complessivo del progetto;
55. urbanizzazioni esistenti ed in progetto;
56. presenza di eventuali vincoli;
57. descrizione dell'intervento proposto (con particolare riferimento alle volumetrie in progetto, alle destinazioni d'uso, alle quantità di standard previsti, ecc.) e delle attività insediabili, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento proposto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
58. dichiarazione a firma di professionista abilitato alla progettazione con cui si asseveri la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche adottate o approvate (da allegarsi) e ai Regolamenti Edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
59. descrizione delle opere da eseguirsi direttamente dalla parte privata;
60. manutenzione degli spazi aperti (di uso pubblico) ed altri impegni della proprietà (collaudi, ecc.);
61. nomina di referente unico a cui l'Amministrazione possa fare riferimento per eventuali comunicazioni (consigliabile soggetto con disponibilità di posta elettronica certificata);
62. Norme Tecniche di Attuazione per gli interventi edilizi inclusi nel piano attuativo con precisati gli indici da garantire nei singoli lotti, le distanze tra fabbricati e dalla sede stradale, gli allineamenti ed allegando inoltre abachi vincolanti relativi a:
  63. tipologie edilizie ammissibili e destinazioni;
  64. modalità di trattamento dello spazio aperto privato e indicazione delle essenze arboree da impiantare;
  65. materiali di rivestimento e coloriture;
  66. sistemazione esterne del verde e manutenzione (spazi interni ed esterni alla proprietà);
  67. recinzioni e accessi;
68. Relazione/Documentazione che attesti la conformità degli interventi, previsti dalla pianificazione attuativa, alla classificazione acustica e relativi limiti nonché valutazione su possibili effetti ed influenze alle zone limitrofe.
69. Precisare attuazione per stralci funzionali (vedi LR 12/05) e se PA con caratteristiche tali da consentire la SCIA alternativa al permesso (Art. 23 DPR 380/01)
70. Schema di convenzione (secondo il modello e i contenuti predisposti dall'Amministrazione Comunale) compilata in ogni sua parte (secondo il modello ed i contenuti predisposti dall'Amministrazione comunale ed allegato alla presente), adeguatamente integrata dagli specifici contenuti del piano attuativo stesso anche su file in formato doc; la Convenzione dovrà inoltre prevedere la prestazione di idonee garanzie finanziarie, mediante "unica" polizza fidejussoria assicurativa o bancaria, senza scadenza temporale ma subordinata alla liberazione dell'obbligo ad avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione, garantendo una somma pari al totale generale (senza sconti alcuni) maggiorata di un importo pari al 30% del totale generale (corrispondente indicativamente all'IVA, alle spese di progettazione, oneri sicurezza, aumento dei prezzi, etc.), con pagamento a semplice richiesta scritta - garanzia a prima richiesta. Dovrà altresì essere precisato che l'eventuale autorizzazione commerciale dovrà essere acquisita successivamente alla stipula della convenzione stessa e comunque preventivamente alla presentazione di qualsiasi istanza di permesso di costruire (anche relativamente ad altri fabbricati);
71. Relazione Geologica (vedere norme geologiche);
72. Nel caso di possibile inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario, valutazione previsionale del clima acustico redatta da un Tecnico Competente in acustica ambientale;
73. Procura per firma digitale e presentazione telematica secondo il modello disponibile sul portale

In caso di Variante del PGT

74. Rapporto preliminare per verifica assoggettabilità a VAS relativamente a tutte le diverse ipotesi di Variante al P.G.T. proposte dal Piano Attuativo (si evidenzia fin da subito che dovranno essere corrisposti per tale procedimento gli importi previsti secondo le tariffe ATS, ARPA consultabile sui relativi siti istituzionali);
75. Scheda per valutazione compatibilità della Variante al P.G.T. con il PTCP secondo quanto richiesto da Città Metropolitana di Milano
76. Asseverazione geologo e Relazione geologico/geotecnica/idrogeologica ;

### **B.13 – Modalità di presentazione delle pratiche edilizie in formato digitale?**

Oppure solo rimando all'allegato I dove si richiama la DGC ?

## ALLEGATO C – INDICAZIONI IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA

### C.1 - Impianti di riscaldamento e caldaie

1. Negli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, organizzati in condomini con oltre otto unità immobiliari, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati.
2. Tale disposizione non si applica in ogni caso agli edifici, organizzati in schiera, che hanno come parte comune il solo corsello carraio.
3. Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere previste, nelle nuove costruzioni, all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le caldaie devono essere posizionate prioritariamente all'interno degli alloggi. Qualora ciò non sia possibile per motivate esigenze tecniche connesse al rispetto della normativa vigente, le caldaie non dovranno essere poste su facciate principali o fronteggianti spazi pubblici, ma potranno essere installate sui prospetti interni, su logge, terrazzi, appositi rientri e dovranno essere del tipo a basamento oppure incassate nello spessore della muratura e tinteggiate di colore uguale a quello della facciata.
5. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in merito alla climatizzazione estiva e invernale dei diversi ambienti/spazi (vedi ALLEGATO F del presente Regolamento Edilizio), è consentito riscaldare i seguenti spazi:
  - Spazi di abitazione<sup>21</sup>;
  - Spazi accessori<sup>22</sup>;
  - Spazi di servizio<sup>23</sup> con esclusione di cantine, servizi igienici non ricompresi nel fabbricato principale, sgomberi, sottotetti non aventi le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui sopra, androni e ingressi comuni, locali per impianti tecnologici (es. locale caldaia), rustici e similari.

---

<sup>21</sup> Rif. art. 3.4.3 lett. a) del R.L.I.

<sup>22</sup> Rif. art. 3.4.3 lett. b) del R.L.I.

<sup>23</sup> Rif. art. 3.4.3 lett. c) del R.L.I.

## ALLEGATO D – INDICAZIONI IN MATERIA DI PROGETTAZIONE DELLA QUALITÀ URBANA

I punti seguenti riportano indicazioni a carattere orientativo a supporto delle valutazioni espresse dalla Commissione paesaggio nonché elementi di riferimento per l'attività progettuale.

### D.1 – Criteri orientativi per la qualità del paesaggio urbano tradizionale

1. Le presenti disposizioni si applicano all'interno del Tessuto di impianto tradizionale come individuato dallo strumento urbanistico generale, ma costituiscono anche riferimento per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio caratterizzato da elementi di storicità.
2. Le facciate degli edifici devono adottare soluzioni che privilegino le superfici continue, con prevalenza dei pieni rispetto ai vuoti, allineamenti verticali e orizzontali delle bucatore e semplicità negli elementi decorativi.
3. I balconi sono vietati sui fronti rivolti verso spazi pubblici.
4. Le finestre e le porte finestre devono avere forme rettangolari. Al piano sottotetto sono ammesse finestre con rapporti altezza/base differenti, tonde, ovali o lunette purché allineate verticalmente con le bucatore sottostanti e solo a seguito del parere favorevole della Commissione paesaggio. Al piano terra degli edifici prospettanti su spazi pubblici, le finestre possono essere dotate di inferriate metalliche, con disegno semplice e non sporgenti rispetto al filo del fabbricato. Sono consentiti unicamente sistemi di oscuramento interni, scorrevoli nel muro o a impacchettamento purché contenuti interamente nello spessore del muro.
5. I serramenti interni ed esterni di finestre, portefinestre, ingressi pedonali o carrabili, serrande per autorimesse e vetrine devono avere forme e disegni tradizionali. Come sistemi di oscuramento devono essere utilizzate le persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o gli scuri interni; non sono ammesse persiane scorrevoli esterne al muro, "veneziane" e tapparelle.
6. Le inferriate sono ammesse: ad elementi verticali con o senza elementi di decoro, del tipo a raggiera con o senza motivi decorativi per le lunette soprastanti porte, portoni, vetrine e aperture di box. Le inferriate, di norma, non devono sporgere dal filo esterno del paramento murario.
7. Le ringhiere sono ammesse: ad elementi verticali con o senza elementi di decoro.
8. Le coperture devono essere a falda inclinata. Sono ammessi lucernari complanari lungo le falde, aperture e terrazze con interruzione della continuità della falda.
9. Le pensiline sono vietate lungo i fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici.
10. Per le aree di pertinenza non sono ammesse pavimentazioni in asfalto e cemento.
11. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente punto per gli interventi:
  - a) in spazi o edifici esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive;
  - b) relativi a edifici che, seppur inseriti nel Tessuto di impianto tradizionale, risultano architettonicamente avulsi dal contesto paesaggistico.
12. Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti a valutazione da parte della Commissione del paesaggio.

### D.2 Criteri orientativi per la qualità del paesaggio rurale

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono garantire la conservazione degli elementi testimoniali ed architettonici tipici della tradizione locale.
2. Gli edifici devono inserirsi in modo equilibrato e proporzionato nel paesaggio, valorizzandone gli elementi caratteristici ed evitando la chiusura di visuali in modo da non alterare la percezione



visiva. Laddove necessario, a giudizio della Commissione del paesaggio, gli edifici devono essere opportunamente mascherati da quinte arboree.

3. La realizzazione di edifici deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) le tipologie edilizie abitative devono essere coerenti con l'architettura rurale tradizionale (a titolo esemplificativo corti chiuse o aperte, edifici in linea con esclusione di ville, ville a schiera, palazzine);
  - b) i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
  - c) nel caso di strutture prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale devono essere utilizzati accorgimenti tali da ridurre l'impatto visivo e in particolare:
    - evitare una forma rigidamente parallelepipedica con pannelli di tamponamento che sovrastano e nascondono la copertura;
    - realizzare tamponamenti perimetrali escludendo i rivestimenti ceramici, granigliati, metallici o similari;
    - utilizzare coperture a falde con tegole in cotto o in lastre ondulate in colore rosso spento;
    - evitare finestre a nastro o prevedere parziali tamponamenti, a mascheramento delle parti vetrate, con grigliati in legno o mattoni;
4. Sono ammesse soluzioni differenti da quanto indicato nel presente Articolo per gli interventi in spazi esistenti caratterizzati da uniformità di materiali o tecnologie/tipologie costruttive purché non in contrasto con il contesto di riferimento e solo a seguito di parere positivo da parte della Commissione del paesaggio

## ALLEGATO E – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IGIENE EDILIZIA

### E.1 - Riduzione degli effetti del gas Radon

5. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia, Interventi di restauro conservativo, Interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.), devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.
6. Il riferimento per i criteri e sistemi previsti al comma 1 del presente Articolo è costituito dal DDG 12678 del 21/12/2011 "*Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon negli ambienti indoor*" ed eventuali s.m.i.
7. La coerenza e conformità ai criteri e sistemi previsti al comma 1 del presente punto, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al Cap. 3 delle Linee Guida citate al comma 2, andrà certificata dal committente, progettista e Direttore Lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità
8. La verifica dell'efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue a intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

### E.2 - Inquinamento elettromagnetico interno

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, al fine di ridurre il più possibile l'esposizione degli utenti, si raccomanda di minimizzare, negli ambienti interni, il livello dei campi elettromagnetici a frequenza 50 Hz, impiegando, almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto), impianti di distribuzione a stella associati a disgiuntori e cavi schermati o impianti a bassa tensione.
2. È altresì utile prevedere il decentramento di contatori e l'allontanamento delle dorsali di conduttori dai posti letto. Per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, si consiglia che almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto) siano impiegati disgiuntori e cavi schermati.

### E.3 - Definizioni

1. SCALE: primarie o secondarie, sono opere costituite da gradini successivi che permettono di superare un dislivello. Non sono da considerarsi scale, i manufatti costituiti da meno di 8 gradini.
2. ARREDO FISSO: Per arredo fisso si intende una struttura/arredo che risulta incorporato con la struttura edilizia, che delimita uno spazio/volume, e che non sia possibile eliminare se non con interventi di demolizione della struttura muraria che lo contiene. Il locale interessato dalla presenza di arredo fisso deve, per la restante parte, mantenere le caratteristiche previste dal R.L.I. vigente in termini di superfici, di volume minimo e di rapporti aeroilluminanti.

## ALLEGATO F – ADEGUAMENTO A DISPOSIZIONI NORMATIVE

### F.1 - Sviluppo della mobilità sostenibile

1. Conformemente a quanto indicato dalla legislazione regionale e nazionale in vigore, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali<sup>24</sup>.

### F.2 - Reti di telecomunicazione

1. Nelle nuove costruzioni prevedere cavedi multiservizi o cavidotti per reti di telecomunicazioni di adeguate dimensioni per rendere agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari<sup>25</sup>.
2. La presentazione di progetti per la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, deve prevedere l'installazione di condotti verticali destinati all'alloggio di cavi in fibra ottica<sup>26</sup>.
3. Le domande presentate dopo il 1° luglio 2015 per edifici di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono assoggettate alle norme che riguardano "l'infrastrutturazione digitale" di cui all'art.135bis del D.P.R.380/01.
4. La progettazione delle aree di nuova espansione edilizia e di arterie stradali di nuova costruzione o soggette al rifacimento del fondo stradale prevede la realizzazione di condotti tecnologici multifunzionali destinati ad ospitare, tra l'altro, i cavidotti per la fibra ottica e le reti per il trasporto dell'energia termica<sup>27</sup>.
5. Nella realizzazione di nuove infrastrutture per l'illuminazione di aree pubbliche o soggette ad uso pubblico, sono adottate modalità attuative funzionali ad ospitare apparati per le telecomunicazioni e la sicurezza<sup>28</sup>.
6. Ai sensi del testo coordinato del Decreto-Legge 12 settembre 2014, n. 133 art.6 comma 3-bis. Le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259) sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 4, primo comma, della legge 29 settembre 1964, n. 847.

<sup>24</sup> Art. 4 comma 1-ter del D.P.R. 380/01 – Comma sostituito dall'art. 15, comma 1, d.lgs. n. 257 del 2016 – Aggiornamento del Regolamento edilizio effettuato con Determina Dirigenziale (rif. DTUT 182/2017)

<sup>25</sup> Art. 40 collegato finanziaria 2002 e L.R. 7/2012.

<sup>26</sup> Art. 44 L.R. 7/2012.

<sup>27</sup> Art. 44 L.R. 7/2012.

<sup>28</sup> Art. 44 L.R. 7/2012.

**ALLEGATO G – SANZIONI**

DESCRIZIONE	SANZIONE	NOTE - ULTERIORI ATTI
Omessa presentazione al protocollo comunale di comunicazione di INIZIO LAVORI	EURO 100,00	-
Omessa presentazione al protocollo comunale di comunicazione di FINE LAVORI entro 30 giorni dal termine	EURO 100,00	Importo non dovuto qualora sia presentata una domanda di sanatoria o venga irrogata, per difformità delle opere o ancora per obblighi connessi all'ultimazione dei lavori, altra sanzione pecuniaria ai sensi di legge
Ritardo nella comunicazione di fine lavori (segnalazione del soggetto interessato)	EURO 50,00	Se spontaneamente presentata
Omessa esposizione di cartello di cantiere	EURO 100,00	-
Esposizione di cartello di cantiere carente per contenuti o illeggibile	EURO 50,00	-
Omessa recinzione di cantiere	EURO 300,00	Diffida a proseguire i lavori e ingiunzione a recingere
Omessa segnalazione di sicurezza per presenza del cantiere	EURO 300,00	Diffida a proseguire i lavori e ordinanza a tutela della pubblica e privata incolumità
Mancata esecuzione di opere necessarie a mantenere il decoro, l'igiene e la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, in caso di interruzione dei lavori	EURO 300,00	Ordinanza di ripristino delle condizioni di decoro, igiene e sicurezza
Mancata esecuzione di opere necessarie a mantenere il decoro, l'igiene e la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, in caso di mancata manutenzione (Articolo 45)	EURO 300,00	Ordinanza di ripristino delle condizioni di decoro, igiene e sicurezza
Omesso rispetto del Regolamento nel caso di apposizione impianti tecnologici privati	EURO 300,00	Diffida a proseguire i lavori ed ingiunzione al rispetto del Regolamento
Esecuzione Recinzioni in difformità dall'Articolo 40	EURO 300,00	Diffida a proseguire nei lavori o ingiunzione di rimozione o rimozione d'ufficio a spese del contravventore
Inottemperanza alla ingiunzione a demolire (art. 31 D.P.R. 380/01)	EURO 220,00/m <sup>2</sup> .	Con un minimo di euro 2.000 e un massimo di euro 20.000
Oblazione ai sensi art. 36 D.P.R. 380/01	EURO 516,00	Solo in caso di completa gratuità del titolo poiché non computabile il contributo di costruzione
Opere interne con opere strutturali o con modifica prospetti	EURO 1.000,00	ma senza aumento del valore venale dell'immobile

1. In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente Regolamento Edilizio comportano comunque per quanto sopra non specificato l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a euro 150,00 per ciascuna violazione accertata.

2. Il trasgressore e gli obbligati in via solidale, che si trovino in condizioni economiche disagiate, possono richiedere - in carta libera - il pagamento rateale della sanzione con rate trimestrali da un minimo di 3 (tre) a un massimo di 10 (dieci). La richiesta non è più ammessa decorsi 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza ingiunzione.
3. Il Dirigente, ove ricorrano le condizioni di cui al comma 2 del presente punto, può accogliere l'istanza con proprio provvedimento motivato attenendosi alle seguenti regole:
  - a) Fatte salve situazioni particolarmente gravi debitamente documentate – la rateizzazione non può essere concessa per sanzioni il cui importo sia inferiore a euro 300,00 (trecento/00).
  - b) In ogni caso ciascuna rata non può essere inferiore a euro 50,00 (cinquanta/00). L'obbligazione può essere estinta in ogni momento mediante unico pagamento delle rate residue.
  - c) Per “condizioni economiche disagiate” si intendono situazioni economiche e patrimoniali nelle quali il pagamento della sanzione in un'unica soluzione inciderebbe con gravi ripercussioni sulla vita lavorativa e/o personale del richiedente.
  - d) La richiesta deve essere corredata da una Dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio che attesti, sotto la propria responsabilità, le condizioni economiche che impediscono il pagamento in un'unica soluzione, e ogni altra documentazione ritenuta idonea dall'interessato a comprovare la rilevanza dell'incidenza economica della sanzione sulla propria attività imprenditoriale e/o lavorativa e/o sulla situazione familiare.
  - e) Il pagamento rateale della sanzione può essere concesso con la stessa ordinanza che determina la sanzione nel caso in cui la richiesta di rateizzazione perviene prima della sua emissione; se la richiesta perviene dopo l'avvenuta notifica dell'ordinanza ingiunzione, il Dirigente dispone con apposita determinazione che la sanzione venga pagata in rate mensili specificandone le modalità e i termini.
  - f) Decorso inutilmente, anche per una sola rata, il termine fissato dall'autorità competente, l'ufficio inviterà l'obbligato a regolarizzare i pagamenti avvertendolo che, ove non provveda, è tenuto al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione.
4. Il Dirigente procede a determinare le sanzioni con apposito atto, attenendosi alle seguenti regole:
  - a) nei casi previsti dall'art. 31 comma 4-bis del D.P.R. 380/01 pari al prodotto della superficie oggetto di ingiunzione a demolire ed il valore indicato nella tabella soprastante. Verrà valutata la somma delle superfici di tutti i piani, sopra e sotto la quota stradale, ancorché non accessibili, misurate al lordo delle murature mentre in caso di costruzioni aperte/parzialmente aperte il profilo determinato dalla proiezione sul piano delle costruzioni stessa, senza alcuna esclusione;
  - b) nei casi previsti dall'art. 37 comma 1 o comma 3 del D.P.R. 380/01, applica una sanzione, per ogni unità immobiliare, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, e comunque in misura non inferiore a euro 516,00 per ogni unità immobiliare;
  - c) nei casi previsti dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, applica una sanzione, per ogni unità immobiliare, equivalente all'aumento del valore venale dell'immobile, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, e comunque non superiore a euro 5.164,00 e non inferiore a euro 516,00 per ogni unità immobiliare;
  - d) nei casi previsti dall'art.6 comma 7 del D.P.R. 380/01, applica una sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00, per ogni unità immobiliare (sanzione, tuttavia, da applicare pari a euro 1.000,00 anche nel caso di frazionamento da una a più unità). Tale sanzione è ridotta a

euro 333,00, per ogni unità immobiliare, quando la comunicazione è effettuata spontaneamente mentre l'intervento è in corso di esecuzione;

- e) DA DEFINIRE nei casi in cui non vi sia variazione della rendita catastale dell'immobile derivante alle opere oggetto di procedimento sanzionatorio, non è necessario il ricorso alla valutazione dell'aumento di valore venale dell'immobile da parte dell'Agenzia del territorio; in tali casi si applica la sanzione di euro 516,00; LA DELIBERA 183/2016 NON INDICA UN CASO SPECIFICO
- f) nei casi di interventi in difformità o in assenza di atto autorizzativo assimilabile alla CILA la sanzione da applicare è pari a euro 516,00. DA DEFINIRE

**ALLEGATO H – DOCUMENTAZIONE PER CREDITI EDILIZI****H.1 - CERTIFICATO DI CREDITO EDILIZIO N. N/ANNO DEL GG/MM/ANNO**

SOGGETTO TITOLARE DEI "DIRITTI EDIFICATORI"	
Cognome e Nome:	
Luogo e data di nascita:	
Residenza:	
Ragione sociale:	
Sede:	
Codice fiscale – P.Iva:	
Note:	

Atto Notarile – Convenzione di Piano Attuativo / Programma Integrato di Intervento – Aree di Origine	
Repertorio n. _____ del _____	
Notaio _____ di _____	
Atto Registrato a _____ in data _____	
Oggetto: _____	

PROVENIENZA E QUANTIFICAZIONE DEI "DIRITTI EDIFICATORI"	
Provenienza:	<input type="checkbox"/> Aree indicate all'Articolo 41 comma 1 delle norme di attuazione della Variante PGT;
Foglio:	
Mappale/li:	
Superficie Catastale:	
Ambito di P.G.T. :	
SL realizzabile:	Mq.

Eventuale area di atterraggio dei "diritti edificatori"	
Foglio:	
Mappale/li:	
Superficie dell'area:	
Ambito di P.G.T. :	
SL realizzabile – Mq.	
Destinazione d'uso:	

Termini di validità temporale del "certificato di credito edilizio"	
Esclusivamente nei limiti di efficacia temporale della Variante PGT	

Annullamento del "Certificato di Credito Edilizio":	
Data:	
Motivazione:	
Note:	





**H.2 – REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI**

Scheda N...../ANNO .

1.

SOGGETTO TITOLARE DEI "DIRITTI EDIFICATORI"	
Cognome e Nome:	
Luogo e data di nascita:	
Residenza:	
Ragione sociale:	
Sede:	
Codice fiscale – P.Iva:	
Note:	

2.

AREE CHE HANNO GENERATO I "DIRITTI EDIFICATORI"	
Foglio:	
Mappale/li:	
Superficie Catastale:	
Ambito di P.G.T. :	

3.

PROVENIENZA DEI "DIRITTI EDIFICATORI"
Aree indicate all'Articolo 41 comma 1 delle norme di attuazione della Variante PGT

4.

QUANTIFICAZIONE DEI "DIRITTI EDIFICATORI"	
Superficie lorda (SL):	Mq.

5.

ESTREMI DELL'ATTO NOTARILE DI "PROVENIENZA" DEI DIRITTI EDIFICATORI
Repertorio n . _____ del _____
Notaio _____ di _____
Atto Registrato a _____ in data _____
Oggetto: _____

6.

TERMINI DI VALIDITÀ TEMPORALE DI UTILIZZO
Valido sino al giorno: _____

7.

VOLTURAZIONE – ESTREMI DELL'ATTO NOTARILE DI "ACQUISIZIONE" SUCCESSIVA DEI DIRITTI EDIFICATORI
Repertorio n . _____ del _____
Notaio _____ di _____
Atto Registrato a _____ in data _____

Oggetto: _____
Riferimento a Registro dei Crediti Edilizi – Scheda n. : _____

8.

<b>ANNULLAMENTO DEL “CERTIFICATO DI CREDITO EDILIZIO”:</b>
Data: _____
Motivazione: _____
Note: _____
Atto di Repertorio n. _____ del _____
Notaio _____ di _____
Atto Registrato a _____ in data _____
Oggetto: _____
Riferimento a Registro dei Crediti Edilizi – Scheda n. : _____

9.

<b>ESTREMI DELL’ATTO NOTARILE PER “UTILIZZO” DEI DIRITTI EDIFICATORI – DATI RELATIVI ALLA DESTINAZIONE DEL CREDITO (ATTERRAGGIO)</b>
Repertorio n. _____ del _____
Notaio _____ di _____
Atto Registrato a _____ in data _____
Oggetto: _____
Riferimento a Registro dei Crediti Edilizi – Scheda n. : _____

10.

<b>DATI RELATIVI ALLA DESTINAZIONE DEL CREDITO AREE DI ATTERRAGGIO DEI “DIRITTI EDIFICATORI”</b>	
Foglio:	_____
Mappale/li:	_____
Superficie dell’area:	_____
Ambito di P.G.T. :	_____
Superficie lorda (SL) realizzabile – Mq.	_____
Destinazione d’uso:	_____

11.

<b>NOTE</b>
_____

**ALLEGATO I – REGOLAMENTI E DISPOSIZIONI COMUNALI****REGOLAMENTI**

- REGOLAMENTO PER L'APERTURA E IL FUNZIONAMENTO DI SALE GIOCHI, SALE SCOMMESSE, VLT E SIMILI, NONCHÉ PER L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHI E CONGEGNI AUTOMATICI, SEMIAUTOMATICI ED ELETTRONICI DA INTRATTENIMENTO E SVAGO
- REGOLAMENTO DI POLIZIA URBANA
- .....

**DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

- N. \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_ RECUPERO DEI LOCALI AL PINAO SEMINTERRATO E TERRA
- .....

**DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE**

- N. 78 DEL 11/06/2020 -- INTERVENTI NON SOGGETTI ALL'ESAME DI IMPATTO PAESISTICO
- N. 183 DEL 06/12/2016 – ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE
- N. \_\_\_\_ DEL 08/06/2020 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE IN FORMATO DIGITALE
- .....

**DETERMINE E ATTI DIRIGENZIALI**

- N. \_\_\_\_ del 03/08/2020 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO
- .....