

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – Oggetto del regolamento e coordinamento con altre norme e disposizioni

Art. 1 (Oggetto del regolamento edilizio)

1. Il regolamento disciplina la costruzione, la modifica, l'uso e la conservazione degli edifici pubblici e privati dello spazio urbano ed extraurbano, sia sopra che sotto il suolo, nonché delle relative pertinenze, e in generale la trasformazione edilizia e urbanistica dell'intero territorio comunale, con riferimento alle materie indicate dall'articolo 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'articolo 11 della legge regionale della Lombardia 23 giugno 1997, n. 23 e legge regionale n. 1/2001
2. Il regolamento detta norme circa gli aspetti collegati, all'attività edilizia che sono presupposti, connessi o conseguenti alla medesima, allo scopo di fornire un quadro organico di riferimento coordinato con le altre disposizioni che regolano la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.
3. Il regolamento disciplina, sotto il profilo edilizio, unitamente alle altre disposizioni regolamentari e legislative vigenti e alle norme di attuazione del piano regolatore, ogni attività che determina trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale.
4. Il regolamento integra e rende esecutivi gli indirizzi generali di cui alle deliberazioni della giunta regionale della Lombardia attuative della legislazione regionale, adeguandoli alla specifica realtà locale.

Art. 2 (Coordinamento con le altre norme e disposizioni locali)

1. Il regolamento è coordinato con le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del piano regolatore generale (P.R.G.) vigente e di quello adottato, con il regolamento locale di igiene, con il regolamento sull'organizzazione degli uffici e dei servizi e con il regolamento che disciplina l'accesso agli atti comunali e la partecipazione al procedimento.
2. Alcune disposizioni sono contenute, per completezza dei riferimenti e per comodità di lettura, con identico tenore in più di una delle fonti citate.
3. Il caso di contrasto o discordanza tra le diverse disposizioni, nonostante il coordinamento richiamato, prevale il regolamento edilizio per le disposizioni sul procedimento, quelle strettamente edilizie e quelle di carattere regolamentare nelle materie che gli sono proprie, così come derivano dalle fonti legislative ovvero come esplicitamente dichiarate nel testo; prevalgono le N.T.A. del P.R.G. per le disposizioni di contenuto strettamente urbanistico e di pianificazione. In ogni altro caso prevalgono le norme più recenti. Per quanto non diversamente disciplinato dal regolamento sono comunque applicabili disposizioni regolamentari sull'organizzazione degli uffici e dei servizi e sull'accesso agli atti e la partecipazione al procedimento.

Art. 3 (Coordinamento con le norme e le disposizioni sovracomunali)

1. Il regolamento attua le norme sovracomunali nelle materie di sua competenza, adeguandole alla realtà locale.
2. Quanto non previsto al suo interno resta disciplinato dalle predette norme o disposizioni sovracomunali.
3. Il regolamento integra la disciplina sovracomunale in alcune specifiche materie, quali i parcheggi, l'eliminazione delle barriere architettoniche, i sottotetti, gli insediamenti in zona agricola, l'uso degli spazi edificati compreso il cambio di destinazione degli stessi e altro.
4. L'entrata in vigore di norme di legge imperative e d'applicazione immediata

e, se differita con termine certo definito per legge, incompatibili con le disposizioni del regolamento, comporta l'implicito e immediato adeguamento del medesimo a tali norme, fermo l'obbligo di tempestivo aggiornamento, anche formale, nei modi previsti dagli articoli 7 e 8.

5. L'emanazione di norme di legge la cui efficacia o applicazione sia subordinata al recepimento nel regolamento edilizio, incompatibili con le vigenti disposizioni del regolamento medesimo, comporta l'obbligo di adeguamento dello stesso regolamento entro i successivi dodici mesi. Spirato tale termine l'adeguamento è da ritenersi implicito ed efficace per le norme che siano applicabili senza intermediazione. Resta fermo comunque l'obbligo dell'aggiornamento formale nei modi previsti dagli articoli 7 e 8.
6. Nei casi di cui ai commi 4 e 5, il responsabile del servizio trasmette una propria relazione al Sindaco e alla Commissione edilizia circa, i contenuti delle innovazioni normative e la loro relazione con il regolamento.

Art. 4 (Coordinamento con i piani approvati o solo adottati)

1. Il regolamento non si applica ai piani attuativi approvati prima della sua adozione, i quali esplicano la loro efficacia nei modi, tempi e contenuti previsti dalle rispettive convenzioni urbanistiche fino alla scadenza ivi prevista.
2. I piani attuativi approvati prima dell'adozione del regolamento esplicano la loro efficacia nel senso indicato al punto precedente anche se vengono introdotte, rispetto all'impianto originario, le modifiche consentite senza l'obbligatorio ricorso al procedimento di variante, ai sensi dell'articolo 7, comma 10, della legge regionale n. 23 del 1997.
3. Le varianti ai piani attuativi approvati prima dell'adozione del regolamento, che comportano un nuovo procedimento di adozione e approvazione, devono adeguarsi alle disposizioni del regolamento medesimo.
4. Gli interventi previsti dai piani attuativi approvati prima dell'adozione del regolamento sono ammissibili nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici ivi previsti. Per tutti gli altri aspetti, ed in particolare per quelli procedurali, devono essere conformi al regolamento.
5. Gli interventi da attuare dopo la scadenza dei termini previsti dai piani attuativi convenzionati, ancorché conseguenti ad atti sostitutivi di provvedimenti edilizi annullati o decaduti, devono essere conformi al regolamento.
6. I piani attuativi adottati ma non ancora approvati alla data di adozione del regolamento possono essere adeguati alle disposizioni del medesimo, nelle more della loro approvazione, senza necessità di una nuova adozione o ripubblicazione.
7. I piani attuativi presentati ma non ancora adottati alla data di adozione del regolamento devono essere adeguati alle disposizioni del medesimo.
8. Gli adeguamenti di cui ai commi 6 e 7, qualora non comportino modifiche sostanziali, ovvero siano limitati alle modalità esecutive di dettaglio, a specificazioni nello schema di convenzione urbanistica o alla procedura, possono essere fatti d'ufficio, purché comunicati agli interessati.

CAPO II - Derogabilità del regolamento edilizio

Art. 5 (Opere pubbliche o di interesse pubblico)

1. Ai sensi dell'articolo 41-quater della legge n. 1150 del 1942 sono ammesse deroghe alle disposizioni del regolamento, entro i limiti eventualmente previsti da norme statali o regionali, limitatamente agli interventi relativi a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, ancorché realizzati da privati.
2. La deroga è concessa dal responsabile del provvedimento in conformità alla motivata deliberazione del Consiglio comunale, che dia conto dell'interesse pubblico perseguito, nonché sulla scorta del nulla osta regionale e, qualora si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999n. 490 sulla tutela dei beni culturali e ambientali, previo assenso dell'autorità preposta alla tutela medesima.

3. Sono fatte salve le deroghe al regolamento previste da norme speciali statali o regionali, con i limiti e le procedure ivi previste.

Art. 6 (Opere private)

1. Non sono ammesse deroghe alle disposizioni del regolamento per gli interventi privati che non rivestono l'interesse pubblico di cui all'articolo 5.
2. Le deroghe previste da leggi speciali anche a favore dei privati per opere estranee all'interesse pubblico sono ammesse nei limiti e con le procedure di legge, integrati dal regolamento in relazione ai singoli elementi costruttivi e a quanto non sia riserva di legge.

Capo III – Interpretazione e aggiornamento del regolamento edilizio

Art. 7 (Interpretazione)

1. Il regolamento è interpretato con i criteri di cui all'articolo 12 delle disposizioni preliminari al codice civile; in caso di più interpretazioni possibili tra loro contraddittorie sono applicate le interpretazioni conformi ai principi generali dell'ordinamento.
2. Nel caso in cui la concreta applicazione delle disposizioni del regolamento induca diverse interpretazioni non univoche seppure condotte con i criteri di cui al comma 1, da parte di soggetti pubblici o privati interessati al procedimento edilizio, ciascuno di questi può formulare contributi per chiarire e motivare la propria opinione, fermi restando gli ordinari rimedi giuridici per la tutela di interessi e diritti.
3. Quando la commissione edilizia, il responsabile del procedimento, il responsabile del provvedimento o del servizio, nell'ambito delle rispettive competenze, adottano soluzioni ai contrasti interpretativi di cui al comma 2, le espongono, in determinazioni scritte. Tali determinazioni sono pubblicate all'albo pretorio per 30 giorni, comunicate tempestivamente, agli altri soggetti citati e agli eventuali interessati al singolo procedimento. Sono poi depositate in apposito fascicolo conservato dal responsabile del servizio per l'aggiornamento di cui all'articolo 8. Il fascicolo è tenuto a disposizione del pubblico unitamente al regolamento edilizio.
4. Gli organi comunali di cui al comma 3 sono tenuti a formulare, in seguito alle determinazioni interpretative, specifiche proposte di modifica o aggiornamento delle disposizioni regolamentari equivoche o di dubbia interpretazione, al fine di renderle chiare e di eliminare la necessità di supporti integrativi.
5. A tale scopo il responsabile del servizio valuta il contenuto delle determinazioni e delle proposte di cui al comma 4 e redige, all'inizio di ogni anno, una relazione di sintesi da sottoporre alla Giunta comunale per l'eventuale proposta di aggiornamento del regolamento da presentare al Consiglio comunale.

Art. 8 (Aggiornamento del regolamento)

1. Il regolamento edilizio viene tempestivamente aggiornato ogni volta che lo richieda l'entrata in vigore di nuove disposizioni ovvero quando si verifichi qualsiasi altra condizione, come quella descritta all'articolo 7, che renda necessario, o anche soltanto opportuno, tale aggiornamento.
2. L'aggiornamento del regolamento edilizio, qualora non avvenga su iniziativa della Commissione edilizia, è subordinato al parere consultivo di questa.

Titolo II - NORME PROCEDURALI

CAPO I - Gli interventi e i procedimenti

Art. 9 (L'attività edilizia o intervento edilizio)

1. Per attività edilizia o intervento edilizio si intende qualunque iniziativa che comporti la trasformazione fisica dei luoghi e per la cui attuazione, ai sensi del regolamento, siano necessari un provvedimento amministrativo su richiesta dell'interessato o uno specifico adempimento procedurale da parte di colui che intenda porla in atto.
2. E' considerata attività edilizia anche la trasformazione giuridica dei luoghi in assenza di opere edilizie, ovvero con opere edilizie irrilevanti in relazione al comma 1, qualora per la sua attuazione la legge, ovvero il regolamento in attuazione della legge, richieda un provvedimento amministrativo o uno specifico adempimento procedurale.
3. Le diverse fattispecie di attività edilizia subordinate a provvedimento amministrativo o subordinate ad altro adempimento procedurale, nonché le iniziative che non comportano trasformazione dei luoghi e che pertanto possono essere liberamente attuate, sono contenute e descritte nelle normative vigenti.

Art. 10 (Tipicità e facoltatività)

1. Ad ogni intervento edilizio corrisponde il procedimento tipico individuato dalla legge o dal regolamento.
2. Per alcuni interventi, indicati nel prospetto di cui all'articolo 15, per i quali la legge o il regolamento consentono di ricorrere a diversi procedimenti, è data facoltà al richiedente di proporre unilateralmente uno di questi.
3. La proposta formulata dal richiedente può essere modificata d'ufficio da parte del responsabile del procedimento, quando ne ricorra l'obbligo e previa adeguata motivazione, al solo scopo di ricondurre l'istanza alla tipica e unica procedura prevista dalla legge o dal regolamento per l'intervento progettato.
4. Una volta consolidata la fase iniziale del procedimento per un determinato intervento, tutti gli eventi successivi devono essere ricondotti a quello schema procedimentale, fatta salva la specificità della disciplina sanzionatoria e l'esplicita previsione della denuncia di inizio attività in variante alla concessione edilizia.

Art. 11 (Unicità del procedimento)

1. Salvo diversa disposizione di legge o di regolamento, ogni istanza, denuncia o comunicazione, deve riferirsi di norma ad un unico procedimento abilitativo.
2. E' sempre ammessa un'unica istanza o comunque un unico avvio del procedimento nei seguenti casi:
 - a) per la richiesta di concessione o autorizzazione edilizia e la richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
 - b) per la richiesta di concessione o autorizzazione edilizia e la richiesta di autorizzazione agli scarichi ai sensi del Titolo IV, Capo li, del decreto legislativo il maggio 1999, n. 152;
 - c) per la richiesta di approvazione di un piano urbanistico attuativo e per i provvedimenti edilizi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché degli interventi edificatori previsti dallo stesso piano;

- d) per la richiesta di autorizzazione edilizia alla demolizione, anche parziale, di un edificio, e per la sua ricostruzione ovvero per la diversa utilizzazione dei volumi demoliti, ancorché questi ultimi interventi siano richiesti con provvedimento diverso o siano subordinati a piano urbanistico attuativo;
 - e) per la richiesta del certificato di abitabilità e il deposito del certificato di collaudo ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 (ovvero) dell'articolo 28 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
3. Nei casi in cui sia ammessa la presentazione di un'istanza complessa riferita a più procedimenti, la stessa istanza deve contenere quanto prescritto per tutti i procedimenti medesimi.

Art. 12 (Legge sul bollo)

1. Le istanze tese ad ottenere un provvedimento di autorizzazione o di concessione edilizia, scontano l'imposta di bollo nei modi previsti dalla legge.
2. In particolare sono soggette al bollo, così come gli atti ai quali sono presupposte, quelle finalizzate al rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia, dell'autorizzazione paesaggistica, dall'autorizzazione relativa al vincolo idrogenologico, del provvedimento di approvazione dei piani attuativi o del certificato di abitabilità.
3. Non sono soggette al bollo la denuncia di inizio di attività edilizia e la comunicazione relativa alle opere interne di cui all'articolo 26 della legge n. 47 del 1985, così come le altre comunicazioni previste dal regolamento.
4. Tutti gli allegati alle istanze e ai provvedimenti di cui al regolamento scontano l'imposta di bollo, nella misura fissata dalle leggi speciali in materia, solo in caso d'uso.

Art. 13 (Voltura dei provvedimenti edilizi)

1. In caso di trasferimento della proprietà, o di altro titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio, il nuovo titolare può chiedere la voltura della concessione edilizia a proprio favore, indicando nell'istanza gli estremi dell'atto di trasferimento.
2. La voltura può essere chiesta per tutti gli atti concernenti l'attività edilizia.

Art. 14 (Varianti e sanatoria)

1. Alle istanze, denunce o comunicazioni proposte in variante o in sanatoria si applicano le disposizioni relative ai procedimenti ordinari, fatta salva la disciplina specifica prevista dal regolamento e fermo restando il termine di sessanta giorni previsto dall'articolo 13, secondo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47, per il rilascio della concessione edilizia in seguito ad accertamento di conformità dei lavori eseguiti.

Art. 15 (Procedimenti e provvedimenti)

1. Gli interventi edilizi e relativi provvedimenti sono individuati nelle normative vigenti che specificano il quadro completo dei procedimenti e provvedimenti ai quali ricondurre gli interventi edilizi stessi.

CAPO II – L'iniziativa

Sezione I – I soggetti legittimati

Art. 16 (Concessione edilizia e d.i.a. sostitutiva della concessione edilizia: soggetti)

1. Possono presentare la domanda di concessione edilizia o la denuncia di inizio attività sostitutiva della concessione edilizia :
 - a) il proprietario, qualora si tratti di persona fisica;
 - b) il rappresentante legale della proprietà, qualora la proprietà sia riferibile a una persona giuridica;
 - c) il titolare del diritto di superficie, l'usufruttuario, l'enfiteuta;
 - d) il comodatario o il concessionario, qualora il relativo potere sia conferito dal contratto di comodato o dall'atto di concessione, anche qualora trattasi di comodato o concessione di beni demaniali;
 - e) l'affittuario di fondo rustico, nei limiti delle opere di miglioramento fondiario;
 - f) il titolare del diritto di servitù, volontaria o coattiva, nei limiti delle opere finalizzate all'esercizio o al mantenimento della servitù;
 - g) l'amministratore del condominio per interventi sui beni condominiali;
 - h) il singolo condomino, nei limiti della singola proprietà e dei beni condominiali sui quali possa intervenire senza necessità dell'assenso del condominio, ai sensi degli articoli 1102 e 1122 del codice civile;
 - i) il soggetto che agisca in forza di ordinanza, sentenza o altro provvedimento cogente emanato dall'autorità giudiziaria, nei limiti del contenuto del dispositivo giurisdizionale.
2. La sottoscrizione della domanda o della denuncia è preceduta dall'indicazione della qualità soggettiva del richiedente, ai sensi del comma 1, e comporta la dichiarazione di assunzione di responsabilità dello stesso in ordine alla veridicità della predetta qualità.
3. Alla dichiarazione di cui al comma 2 si applica l'articolo 11 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 403, per cui è sempre possibile, per il Comune, richiedere che essa sia provata con idonea documentazione; in caso di dichiarazione non veritiera trova applicazione l'articolo 26 della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e tutti gli atti eventualmente formati perdono efficacia.

Art.17 (Autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività, comunicazione opere interne : soggetti)

1. Possono presentare la domanda di autorizzazione edilizia o la denuncia di inizio attività sostitutiva della autorizzazione edilizia:
 - a) i soggetti aventi il diritto di presentare domanda di concessione edilizia ai sensi dell'articolo 16;
 - b) l'affittuario o il locatario;
 - c) il comproprietario qualora la proprietà sia riferibile a coniugi di diritto o a conviventi di fatto, tali risultanti dagli atti dello stato civile;
 - d) il contitolare del contratto di locazione, qualora la proprietà o la locazione siano riferibili a coniugi di diritto o a conviventi di fatto, tali risultanti dagli atti dello stato civile.
2. Limitatamente agli interventi di cui all'articolo 4, comma 7. del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modifiche ed integrazioni, nonché agli interventi minori appositamente definiti nel regolamento, la denuncia di inizio di attività edilizia può essere presentata anche dal tecnico professionista che sottoscrive la denuncia, senza necessità di allegare alcun atto di delega, incarico, mandato o procura; in ogni caso la sottoscrizione del tecnico è effettuata per conto del soggetto legittimato di cui al comma 1 e il Comune è comunque estraneo ai rapporti, anche patrimoniali, tra il predetto tecnico e il titolare dell'attività edilizia e il procedimento non costituisce riconoscimento dei predetti rapporti.
3. Alle comunicazioni di opere interne ai sensi dell'articolo 26 della legge n. 47 del 1985 si applica la medesima disciplina di cui al comma 2.

Art. 18 (autorizzazione paesistica : soggetti)

1. Ai sensi dell'articolo 152 del decreto legislativo n. 490 del 1999, possono presentare la domanda di autorizzazione paesistica per gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo di cui al titolo II del predetto decreto, i proprietari, i possessori e detentori dell'immobile oggetto di intervento e chi altri ne abbia titolo per legge.

Art. 19 (Piani attuativi : soggetti)

1. La domanda di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata, il relativo schema di convenzione urbanistica e gli elaborati allegati, devono essere sottoscritti da tutti i proprietari ed eventuali superficiali degli immobili compresi nel perimetro del piano attuativo come previsto nel P.R.G. ovvero come previsto nella domanda medesima qualora sia chiesta, contemporaneamente, una variante allo stesso P.R.G. finalizzata ad una diversa definizione del perimetro del piano attuativo ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera g) della legge regionale 23 giugno 1997 n. 23.
2. La proposta sottoscritta dagli eventuali usufruttuari deve riportare l'assenso dei rispettivi proprietari.
3. Ai sensi dell'articolo 30, primo comma, della legge n. 457 del 1978, la proposta di approvazione dei piani di recupero può essere presentata e sottoscritta dai titolari del diritto di proprietà degli immobili interessati, compresi nelle zone di recupero, che presentino almeno i tre quarti del valore catastale degli immobili e delle aree ricompresi in tali piani attuativi.
4. Ai sensi dell'articolo 30, secondo comma, della legge n. 457 del 1978, l'approvazione dei piani di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari può essere richiesta e sottoscritta dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Art. 20 (Abitabilità : soggetti)

1. Il certificato di abitabilità degli edifici e ambienti può essere richiesta da tutti i soggetti legittimati a richiedere il titolo per l'esecuzione dei lavori edilizi, ai sensi dell'articolo 16.

Art. 21 (Varianti, rinnovi e proroghe : soggetti)

1. Le domande di provvedimento o le denunce e comunicazioni relative le varianti, rinnovi e proroghe, sono presentate dai soggetti legittimati ai sensi della presente sezione I, in relazione al provvedimento o al procedimento originario.

Art. 22 (Sanatorie : soggetti)

1. Le richieste di concessione edilizia e di autorizzazione in sanatoria sono presentate dai soggetti legittimati ai sensi della presente sezione I, in relazione al provvedimento richiesto.

Art. 23 (Comproprietà, condominio, delega o procura : soggetti)

1. In caso di comproprietà le istanze, denunce o comunicazioni di cui alla presente sezione I, e relativi allegati, sono sottoscritti da tutti i comproprietari. La firma di uno o più proprietari può essere sostituita da una dichiarazione di assenso, allegata all'istanza sotto la personale responsabilità dei firmatari della stessa, recante i contenuti del medesimo con riferimento esplicito alla pratica.

2. Fuori dai casi di cui all'articolo 16, comma 1, lettere g), h) e i), quando l'intervento può essere manifestato con la firma della domanda, denuncia o comunicazione, nonché degli elaborati, da parte dell'amministratore condominiale, ove questi ne sia legittimato, ovvero mediante copia della relativa deliberazione assembleare, assunta con la maggioranza prescritta, da allegare all'istanza.
3. In ogni caso il soggetto legittimato alla richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia, alla presentazione della denuncia di inizio attività o alla comunicazione di opere interne, alla richiesta di approvazione dei piani attuativi o del rilasci di abitabilità, ai sensi della presente sezione I, può essere sostituito da suo procuratore, institore o delegato, purché sia allegato l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata da cui risulti il potere conferito dal mandante al mandato; in ogni caso gli oneri e gli obblighi derivanti dall'accoglimento della domanda o dal deposito della denuncia o della comunicazione si intendono assunti in solido dal mandante e dal mandatario; ogni disposizione contraria nell'atto o nella scrittura è inefficace di diritto nei confronti del Comune.
4. In ogni caso tutti gli atti di assenso del Comune, comunque formati, così come il mancato rigetto della denuncia di inizio attività o della comunicazioni di opere interne, non pregiudicano i diritti di terzi.
5. Il soggetto che richiede l'atto di assenso o che presenta la denuncia di inizio attività o la comunicazione di opere interne, con la sottoscrizione della richiesta, della denuncia o della comunicazione, si assume ogni responsabilità in ordine al rispetto dei diritti di terzi.

Sezione II - contenuti dell'istanza della denuncia o della comunicazione

Art. 24 (Modulistica)

1. La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia, di approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, di autorizzazione paesaggistica e quella per la dichiarazione di abitabilità, nonché la denuncia di inizio attività e la comunicazione di opere interne, sono redatte, preferibilmente, sui moduli disponibili presso il servizio tecnico del comune, allo scopo di unificare i supporti del procedimento e di facilitare l'inserimento e la verifica degli elementi richiesti.
2. Il procedimento viene comunque avviato anche in presenza di supporti diversi da quelli predisposti dal comune, a condizione che i contenuti e gli elaborati a corredo siano completi e perfettamente corrispondenti a quanto previsto dalle disposizioni del regolamento.

Art. 25 (Descrizione dell'immobile e dell'intervento)

1. Gli immobili oggetto dell'intervento proposto sono puntualmente individuati con la precisa ubicazione toponomastica, la completa identificazione catastale e la descrizione delle previsioni urbanistiche, sia vigenti che in salvaguardia, che li riguardano.
2. L'intervento edilizio è esplicitamente riferito, sotto il profilo della tipologia e della destinazione, ad una o più d'una delle tipologie e delle destinazioni individuate e descritte nel presente regolamento.

Art. 26 (Soggetti e dati anagrafici, fiscali e professionali)

1. La domanda, la denuncia o la comunicazione riportano l'indicazione dei soggetti e gli elementi che seguono
 - a) richiedente;
 - b) proprietario, nel caso si tratti di soggetto diverso dal richiedente;

- c) progettista;
 - d) direttore dei lavori, anche qualora si tratti dello stesso progettista;
 - e) esecutore dei lavori nei casi di denuncia di inizio attività; solo se già noto in ogni altro caso;
 - f) controinteressati. Questa indicazione riguarda il nominativo e il recapito dei proprietari confinanti o frontisti che potrebbero avere interesse a partecipare al procedimento, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241; l'assenza di questa indicazione non preclude il proseguimento del procedimento.
2. Per ciascuno dei soggetti di cui al comma 1, ad esclusione dei controinteressati di cui alla lettera f) e, se non obbligatorio, ad esclusione altresì dell'esecutore di cui alla lettera e), sono indicati l'indirizzo e il numero di codice fiscale nonché, per il progettista, il direttore dei lavori e l'esecutore, rispettivamente quelli relativi all'iscrizione all'albo professionale e alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.
 3. Per il progettista e il direttore dei lavori sono altresì indicati gli estremi di iscrizione all'albo professionale e per l'esecutore gli estremi di iscrizione Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.
 4. Gli stessi soggetti di cui al comma 1, con le eccezioni di cui al comma 2, sottoscrivono la domanda, la denuncia o la comunicazione, compresi gli elaborati allegati alle stesse.

Art. 27 (Elenco dei documenti ed elaborati allegati)

1. La domanda, la denuncia o la comunicazione devono riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati alle stesse, per consentire l'immediato controllo di ammissibilità di cui all'articolo 43.

Art. 28 (Interventi precedenti e relativi titoli)

1. La domanda, la denuncia o la comunicazione riportano l'indicazione di eventuali precedenti interventi sugli stessi immobili, con gli estremi dei relativi titoli autorizzativi.
2. Quando l'intervento edilizio è ricompreso in un piano attuativo approvato, sono indicati i relativi estremi di approvazione.

Art. 29 (Autocertificazione)

1. Tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del regolamento, risultanti da atti pubblici, possono essere autocertificate ai sensi delle legge 4 gennaio 1968, n. 15, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 403.

Art. 30 (Contenuti specifici della denuncia di inizio di attività)

1. La denuncia di inizio attività, oltre a quanto prescritto dal regolamento, contiene l'indicazione del costruttore e la firma dello stesso per accettazione, salvi i casi in cui l'assoluta modestia e la tipologia dei lavori da eseguire consentano l'esecuzione senza l'intervento di un imprenditore.

Art. 31 (Contenuti specifici della comunicazione relativa ad opere interne)

1. La comunicazione di opere interne, oltre a quanto prescritto dal regolamento, contiene la dichiarazione che l'immobile non è soggetto ai vincoli di cui al titolo 1 del decreto legislativo n. 490 del 1999.

Sezione III - Elaborati e documenti da allegare all'istanza

Art. 32 (Prospetto riepilogativo)

1. Al regolamento é allegato un prospetto riepilogativo di tutti i documenti e gli elaborati richiesti per ogni intervento. La sua presentazione è obbligatoria in relazione alle puntuali indicazioni che corredano il prospetto medesimo.
2. Per il controllo preliminare di ammissibilità di cui agli articoli 43 e seguenti, in relazione alla domanda di autorizzazione o concessione edilizia, alla denuncia di inizio attività, alla comunicazione di opere interne, alla richiesta di autorizzazione paesaggistica, alla richiesta di approvazione di piani attuativi di iniziativa privata e alla richiesta del certificato di abitabilità, è fatto riferimento al prospetto di cui al comma 1.

Art. 33 (Unificazione grafica e vuotatura)

1. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai vigenti criteri di unificazione e utilizzare grafie, segni e simboli codificati o convenzionalmente acquisiti nell'uso comune.
2. Le quote interne, esterne, di spessore, di riferimento ai punti fissi e di riferimento altimetrico devono essere chiaramente leggibili.
3. Qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica si fa riferimento alla prima, con una sola eccezione dell'evidente e manifesto errore di scrittura.
4. Le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto.
5. In ogni caso le quote altimetriche devono fare riferimento ad un unico punto fisso, posizionato sul suolo pubblico più prossimo.

Art. 34 (Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale)

1. Gli interventi che comportano apprezzabili modifiche del contesto edilizio, urbano, paesaggistico o ambientale in cui si collocano, sono rappresentati con gli elementi di relazione che si legano a tale contesto, sia interno che esterno al lotto di pertinenza.
2. Tale rappresentazione, oltre che nelle indicazioni grafiche e numeriche previste dal regolamento, è effettuata anche mediante adeguate riprese fotografiche d'insieme e di dettaglio, esclusivamente a colori, nelle quali sono inseriti gli elementi caratteristici della proposta modificativa.

Art. 35 (Rappresentazione delle varianti)

1. Le varianti seguono gli stessi criteri di rappresentazione previsti per i progetti originari.
2. Quando si riferiscono a progetti assentiti riguardanti nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, e comunque in tutti i casi in cui l'oggetto del titolo originario era un nuovo corpo di fabbrica, le nuove murature che non erano previste in origine sono evidenziate con campitura di colore rosso e quelle previste e non realizzate con campitura in colore giallo.
3. Quando invece, le varianti si riferiscono ad interventi sull'esistente, gli elaborati sono redatti con gli stessi criteri previsti per il titolo originario, come se si trattasse di nuova richiesta e quindi con le campiture in rosso per le nuove murature e i riporti e con le campiture in giallo per le demolizioni e gli scavi, con riferimento al rilievo originario e al progetto in variante.
4. La presentazione della variante è corredata dal rilievo fotografico dell'immobile oggetto della variante stessa, che rappresenti lo stato dei luoghi al momento della presentazione dell'istanza.

Art. 36 (Elaborati relativi alla eliminazione delle barriere architettoniche)

1. Qualora il progetto riguardi spazi nei quali è prevista la presenza di persone, anche solo temporanea, fermo l'obbligo di chiara dimostrazione delle condizioni di visitabilità o accessibilità nei grafici di progetto, ove prescritte, è consentita la rappresentazione delle proposte di adattabilità all'interno dei medesimi elaborati di progetto, anche mediante inserimento di 'descrizioni grafiche o letterali integrative, purché tali proposte risultino perfettamente individuabili e leggibili senza limitare la rappresentazione degli altri elementi prescritti.
2. Nello stesso caso è presentata una dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, sottoscritta da un professionista abilitato, ai sensi dell'articolo 1, comma 4, della legge 9 febbraio 1989, n. 13.
3. Qualora per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche sia prevista una deroga ovvero una soluzione tecnica in alternativa alle specifiche regolamentari, è presentata una adeguata relazione tecnica che dia conto delle diverse soluzioni, sottoscritta dal medesimo professionista di cui al comma 2.

Art. 37 (Numero delle copie da depositare)

1. L'istanza, la denuncia o la comunicazione sono presentate in originale e copia.
2. Gli elaborati grafici allegati sono presentati in triplice copia, una delle quali viene restituita al termine del procedimento, quale parte integrante del provvedimento definitivo ovvero quale ricevuta della denuncia, con l'indicazione degli estremi identificativi della pratica o del procedimento conclusi e il visto di conformità apposto ai sensi dell'articolo 43 del regolamento.
3. Le relazioni, le dichiarazioni, i prospetti o le tabelle di qualsiasi genere e tutta la documentazione tecnica diversa da quella di cui al comma 2 sono presentate in triplice copia. Gli atti di vincolo o di impegno, gli atti di assenso di soggetti o di autorità diverse acquisiti dal richiedente, la documentazione circa i requisiti soggettivi e ogni altro atto diverso da quelli di cui al comma 2, sono presentati in unica copia.
4. E' facoltà del richiedente, a conclusione del procedimento, di presentare ulteriori copie degli elaborati grafici, allo scopo di farvi apporre in originale il visto di conformità e di poterle depositare in cantiere per i controlli, con riferimento all'obbligo di cui all'articolo 169 ovvero per motivi giuridicamente rilevanti, quali la richiesta di finanziamento.
5. Il numero delle copie previsto per i procedimenti diversi da quello edilizio, ancorché propedeutici, contemporanei o conseguenti allo stesso, è indicato nelle disposizioni relative alla fase di presentazione o di istruttoria degli stessi.
6. Le sottoscrizioni obbligatorie dei soggetti interessati sono apposte in originale su tutti gli atti e sulle relative copie.
7. Sono fatte salve, in tema di elaborati necessari, le specifiche prescrizioni che derivano da disposizioni speciali, diverse da quelle richiamate e disciplinate dal presente capo.

Art. 38 (Elaborati richiesti in funzione della tipologia di intervento)

1. In relazione al tipo di intervento, come individuato con riferimento alle presenti disposizioni, sono allegati all'istanza, denuncia o comunicazione, i seguenti elaborati, tenendo presente il criterio della proporzionalità, correlato all'effettiva rilevanza della trasformazione edilizia o urbanistica prevista dall'intervento, per stabilire il grado di dettaglio e di approfondimento delle singole descrizioni e rappresentazioni.
In presenza del vincolo paesaggistico gli elaborati sotto descritti devono es-

sere proposti, nella stessa forma e con gli stessi contenuti, anche per la richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, ovvero per la comunicazione o denuncia di inizio dell'attività edilizia, avendo cura di produrne una ulteriore copia per il controllo da parte degli organismi periferici del Ministero per i beni e le attività culturali oppure, in caso di mancata approvazione, per la restituzione al richiedente.

Art. 39 (allegati all'istanza)

a)Costruzione di nuovi fabbricati, ampliamento, demolizione con ricostruzione

1) Relazione tecnica, con la quale il progettista illustra i caratteri dell'intervento stesso, i materiali impiegati, le verifiche condotte in ordine alla conformità del medesimo rispetto alle norme vigenti nonché gli ulteriori elementi atti ad agevolarne la lettura e la valutazione.

I contenuti della relazione possono essere così riassunti, a solo titolo orientativo e non esaustivo, ferma restando l'opportunità di integrazione legata alla specificità di ogni singolo progetto:

- Descrizione dello stato di fatto in senso fisico, edilizio, urbanistico, ambientale;

- Descrizione dell'oggetto e delle finalità dell'intervento;

- Illustrazione delle scelte di progetto in senso edilizio, architettonico, urbanistico, paesaggistico, particolarmente accurata nel descrivere l'attenzione posta rispetto alla coerenza delle scelte con il contesto edilizio e urbanistico di contorno.

Descrizione sommaria delle scelte e degli obiettivi perseguiti in ordine al comfort ambientale interno, con rinvio agli specifici elaborati dimostrativi prescritti dalle norme vigenti in materia.

Prospetti di calcolo dei parametri e degli indici edilizi e urbanistici soggetti alla verifica di conformità rispetto alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore.

- Prospetto di verifica dei parametri e degli indici di cui al punto precedente, con la comparazione diretta tra le prescrizioni di norma e le previsioni di progetto.

La relazione di cui sopra non è prescritta per gli interventi di manutenzione ordinaria, la cui descrizione dev'essere riportata nella relativa comunicazione, per quelli sottoposti alla relazione di cui all'articolo 26, secondo comma, della legge n. 47 del 1985, la quale già assolve l'adempimento in parola, e per quelli ricondotti alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 4, settimo comma, della legge 4 dicembre 1993, n. 493, il cui comma 11 prescrive una dettagliata relazione sottoscritta da tecnico abilitato, conforme allo schema qui allegato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

La relazione stessa può anche contenere gli elementi richiesti da norme speciali, quali ad esempio quelle che disciplinano la eliminazione delle barriere architettoniche. In questi casi la relazione medesima sostituisce a tutti gli effetti le specifiche relazioni tecniche richieste dalle richiamate disposizioni speciali.

2) Estratto significativo e coerenzato dalla mappa catastale, sottoscritto per conformità da parte del progettista quando non proviene dagli uffici del territorio, con l'indicazione del nuovo edificio e di tutti i manufatti presenti o previsti nel lotto di pertinenza nonché di tutti i fabbricati o manufatti esistenti in quelli contermini.

3) Estratto del piano regolatore generale con l'individuazione del lotto, del fabbricato, progettato e delle relative pertinenze.

4) Rilievo quotato del lotto e delle sue immediate adiacenze coinvolte nell'intervento edilizio, in scala non inferiore a 1:200, con individuazione grafica delle eventuali figure piane elementari di rilievo e dimostrazione analitica del calcolo della superficie fondiaria nonché, ove necessario, di

quella territoriale, e di quella occupata dalle opere di urbanizzazione, quando quest'ultima sia ceduta o da cedere al comune ovvero da assoggettare a servitù di uso pubblico. In presenza di lotti molto estesi il rilievo può essere redatto in scala non inferiore a 1:500 ma in questo caso dev'essere integrato da un ingrandimento dell'area direttamente interessata dalla edificazione e delle sue immediate pertinenze in scala non inferiore a 1:200. Il rilievo deve riportare le quote planimetriche di riferimento per il calcolo della superficie, le quote altimetriche significative in relazione alla morfologia del sito e alla presenza di accessi, recinzioni, muri di contenimento, altri manufatti, balze a scarpate. Le curve di livello ad equidistanza non superiore a due metri, le essenze arboree nonché, con puntuale individuazione, il caposaldo altimetrico fisso e inamovibile al quale l'intero rilievo è riferito, che in caso di ampliamento può essere costruito dalla quota di un orizzontamento inamovibile del corpo di fabbrica esistente. Il caposaldo rimuove l'obbligo della determinazione dei punti fissi.

- 5) Planimetria in scala non inferiore a 1:200, con l'eccezione indicata al punto precedente per i lotti di grande estensione, che rappresenti il progetto in tutte le sue componenti di ubicazione, orientamento, dimensioni, altimetria, confini, distanze, distacchi, fasce di rispetto, pertinenze, urbanizzazioni, parcheggi interni ed esterni obbligatori, impianti a rete, alimentazioni, scarichi con relativi recapiti e pozzetti di ispezione, accessi, aree coperte e scoperte, recinzioni e altri manufatti, pavimentazioni, accessori ed arredi esterni. Anche la planimetria di progetto deve fare puntuale riferimento al caposaldo altimetrico individuato dal rilievo quotato di cui al punto precedente.

Le quote planimetriche relative ai distacchi dai fabbricati antistanti devono essere integrate dalle quote altimetriche misurate, sulla loro verticale, alla sommità geometrica dell'altezza di ogni corpo di fabbrica.

Ove non fosse possibile misurare il distacco da edifici esterni al lotto per impossibilità di accesso alle proprietà di terzi, il progettista è tenuto ad indicare ugualmente e sommariamente questi edifici in planimetria, dando atto dei motivi che hanno impedito l'accesso ai fondi per i necessari rilievi.

- 6) Pianta di tuffi i piani, compresi interrati e sottotetti anche se non abitabili, in scala non inferiore a 1:100, con indicate le specifiche destinazioni d'uso di tutti i locali e gli accessori, la quota altimetrica riferita al caposaldo individuato in planimetria, le misure interne dei locali ed esterne dei corpi di fabbrica, le superfici dei locali e degli accessori con i relativi rapporti aeroilluminanti, l'accesso alle singole unità immobiliari presenti sul piano, gli elementi strutturali, le canne fumarie, quelle di esalazione, di caduta ed ogni altro manufatto edilizio o impiantistico.

I dati relativi alle destinazioni, alle superfici ed ai rapporti aeroilluminanti dei singoli locali e accessori possono essere indicati in separati prospetti quando ciò si renda opportuno per la leggibilità dei disegni.

- 7) Pianta della copertura nella stessa scala delle altre piante, con la rappresentazione dell'andamento delle falde e del posizionamento dei comignoli, degli esalatori e di qualsiasi altro manufatto esterno.

- 8) Sezioni verticali dell'edificio e del lotto di pertinenza, nella stessa scala delle piante, estese fino all'esterno della recinzione e comunque come eventualmente richiesto, in presenza di particolari condizioni o necessità, dal responsabile del procedimento, con la rappresentazione quotata all'andamento del terreno prima e dopo l'intervento. Una sezione dovrà almeno individuare una scala interna di collegamento tra più piani dell'edificio. Quando il nuovo corpo di fabbrica viene realizzato in aderenza a fabbricati esistenti è sufficiente che la sezione indichi, con semplice contorno, la sagoma di tali edifici nella parte adiacente all'intervento proposto.

Le sezioni devono sempre riportare le seguenti quote altimetriche, riferite al caposaldo individuato in planimetria: punti significativi dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento, quota del pavimento finito di tutti i piani orizzontali, intradosso della linea di gronda esterna, intradosso della copertura in colmo e all'interno dell'appoggio sul muro perimetrale, estradosso del colmo.

Devono inoltre riportare le seguenti misure: altezze nette di interpiano (nel caso di solaio inclinato deve essere indicata l'altezza media), spessore dei solai, altezze dei parapetti, sporti delle parti aggettanti.

Per ogni tipo di progetto devono essere redatte almeno due sezioni disposte su piani ortogonali, o comunque in senso trasversale e longitudinale rispetto alla conformazione del fabbricato, posizionati con il fine di descrivere al meglio l'intervento rappresentato, in ordine sia alle caratteristiche dell'edificio che all'inserimento del medesimo nel contesto in cui si colloca.

9) Prospetti (intesi quali sezioni sul piano verticale passante per il filo esterno del massimo sporto di ogni facciata) nella stessa scala delle piante e delle sezioni, correlati al lotto di pertinenza come le sezioni, con la rappresentazione dettagliata di tutti gli elementi architettonici e compositivi e con l'indicazione dei materiali, dei trattamenti di finitura e dei colori.

Per le facciate che si collocano in aderenza e continuità con quelle di edifici esistenti i prospetti devono rappresentare anche queste ultime e dimostrare la coerenza con il contesto.

Il responsabile del procedimento potrà richiedere, ove necessario, particolari costruttivi in scala 1:20 con individuati i materiali e gli elementi di finitura.

b) Interventi su edifici esistenti

Gli interventi sull'esistente devono curare in primo luogo, e con particolare cura, la descrizione dello stato dei luoghi e la coerenza del progetto con le valenze che questi presentano in senso edilizio, urbanistico, architettonico, compositivo, storico, paesaggistico, ambientale, naturalistico.

Gli elaborati a corredo dell'istanza sono gli stessi prescritti per i nuovi interventi, con le eccezioni e le precisazioni che seguono:

Per gli interventi su edifici collocati in zona "A", ovvero su quelli ricadenti in altre zone ma ai quali il piano regolatore riconosce valenza storica, paesaggistica o ambientale, la rappresentazione grafica e fotografica dev'essere conforme alle particolari prescrizioni imposte per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico.

Non sono richiesti, salvo motivati casi particolari, i seguenti elaborati:

- Rilievo quotato del lotto, sostituito dal rilievo dell'edificio esistente e delle sue pertinenze.

- Individuazione del caposaldo altimetrico di riferimento, sostituito dalle quote degli orizzontamenti dei corpi di fabbrica esistenti.

Sono richiesti, oltre a quelli prescritti per i nuovi interventi, i seguenti elaborati:

- copia delle planimetrie catastali relative alle unità immobiliari oggetto di intervento sottoscritte da parte del progettista, quando non provengono dagli uffici del territorio, per la conformità rispetto a quelle depositate presso gli uffici medesimi. Per gli interventi minori il responsabile del procedimento può motivatamente rimuovere quest'obbligo.

- Rilievo architettonico dell'edificio esistente e rilievo topografico delle sue pertinenze, con l'indicazione di tutti gli elementi previsti per la planimetria, le piante, le sezioni e i prospetti richiesti per i nuovi interventi.

- Planimetria, piante, sezioni e prospetti di comparazione tra il rilievo e il progetto, con la campitura delle nuove murature e dei riporti di terreno in colore rosso e la campitura delle demolizioni e degli scavi in colore giallo.

c) Manufatti diversi dai fabbricati (recinzioni, muri di contenimento, arredi e sistemazioni esterne)

Per questi interventi, quando formano oggetto di autonomo procedimento, gli elaborati devono consentire l'agevole lettura della situazione esistente e di quella di progetto, con i criteri di rappresentazione illustrati ai punti precedenti, limitando la descrizione grafica agli elementi oggetto di valutazione quali la delimitazione dei lotti, distanze, distacchi, servitù e altri profili civilistici, il rimodellamento altimetrico, i materiali, le finiture ed i colori, i particolari costruttivi, l'inserimento paesaggistico, la coerenza con il contesto.

Art. 40 (documenti ed elaborati in funzione del procedimento)

1. In relazione ai rispettivi procedimenti gli elaborati e i documenti da produrre sono i seguenti:

a) Vincolo paesaggistico (titolo II, decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490)

Oltre agli elaborati prescritti in via generale, questi interventi devono essere ulteriormente descritti per mezzo dei seguenti elaborati e criteri:

- I nuovi interventi, così come gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione, che riguardano interi edifici o corpi di fabbrica, devono essere illustrati anche mediante una rappresentazione assonometrica o una prospettiva, le quali possono essere redatte anche in scala 1:100.

- Gli interventi su immobili posti in stretta relazione con edifici esistenti, specialmente quando le rispettive facciate formano una cortina continua, devono essere rappresentati mediante prospetti di rilievo e di progetto di adeguato dettaglio, che comprendano le facciate degli edifici contigui e anche quelle di edifici che si pongono in stretta relazione architettonica seppure non immediatamente adiacenti.

- Il rilievo fotografico dev'essere integrato con l'individuazione dei punti di presa in planimetria e con la rappresentazione dell'ipotesi progettuale, con i soli contorni e le linee particolarmente significative, sui fotogrammi.

- Dev'essere dimostrata e documentata una puntuale ricerca storica per gli interventi su edifici costruiti prima dell'anno 1920.

- In presenza di elementi architettonici o decorativi particolarmente significativi, questi devono essere rappresentati in modo puntuale e in scala adeguata.

- La relazione illustrativa dell'intervento deve descrivere con particolare attenzione lo stato dei luoghi in relazione ai contenuti del vincolo e deve dimostrare la coerenza delle scelte progettuali rispetto a tali contenuti.

Si richiama la prescrizione di cui al precedente articolo 34, secondo comma.

b) Piani attuativi

I piani attuativi sono suddivisi in tre gruppi, come richiesto dalla deliberazione della giunta regionale 25 luglio 1997, n. 6/30267, attuativa dell'articolo 7 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, e precisamente Piani attuativi in aree libere, Piani attuativi in aree edificate, Piani di zona per l'edilizia economica e popolare.

Ferme le disposizioni comuni a tutti i piani attuativi, ciascuno dei tre gruppi trova di seguito puntuale e specifica disciplina.

b.1. - Disposizioni comuni a tutti i piani attuativi

Quando il piano attuativo ricade, anche parzialmente, in area sottoposta a vincolo idrogeologico, deve essere allegata al progetto di piano la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento stesso dovrà essere subordinato.

I piani attuativi di cui all'articolo 6, secondo comma, della legge regionale n. 23 del 1977, ai quali si applica la procedura di approvazione disciplinata dall'articolo 3 della stessa legge, devono essere corredati con la documentazione prevista dalle deliberazioni della Giunta regionale.

I piani attuativi di cui all'articolo 9 della legge n. 23 del 1997, ai quali si applica la procedura di approvazione disciplinata dall'articolo 10 della stessa legge, devono essere corredati con adeguata documentazione fotografica, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

b.2. - Piani attuativi in aree libere:

- 1) Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione (ove vigente).
- 2) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, corredata da specifiche norme di esecuzione del piano attuativo.

- 3) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
- 4) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- 5) Planimetria dello stato fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche e ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione del territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- 6) Progetto planovolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici. Il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà a Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- 7) Il progetto deve inoltre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando le scelte finalizzate a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante, compreso l'uso dei materiali e l'eventuale adozione di soluzioni tecnologiche e progettuali innovative al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
- 8) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi.
- 9) Relazione di previsione di massima, per i soli piani di iniziativa pubblica, delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- 10) Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità e i tempi di attuazione.

b.3. - Piani attuativi in aree edificate:

- 1) Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione (ove vigente).
- 2) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.
- 3) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale e vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
- 4) Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- 5) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- 6) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- 7) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici

destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.

- 8) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- 9) Relazione di previsione massima, per i soli piani di iniziativa pubblica, delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- 10) Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti minimi indicati nello schema di riferimento approvato dal Consiglio Comunale.

b.4. - Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex legge 167/62.

- 1) Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- 2) Norme edilizie, urbanistiche e paesaggistiche per la buona esecuzione del piano.
- 3) Schema di convenzione per la costituzione del diritto di superficie, ovvero per la cessione in proprietà, delle aree e dei manufatti oggetto del piano, con i contenuti minimi previsti dall'articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, come sostituito dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche.
- 4) Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate con l'indicazione delle proprietà.
- 5) Planimetria in scala non inferiore a 1:1000 indicante lo stato di fatto.
- 6) Planimetria in scala non inferiore a 1:10000 contenente le previsioni del piano regolatore generale.
- 7) Progetto in scala non inferiore a 1:1000 disegnato sulla mappa catastale e contenente:
 - la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
 - la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione e l'ubicazione della volumetria dei singoli lotti;
 - la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.
- 8) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, ma preferibilmente in scala 1:200, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici.

Art. 41 (Documenti da allegare alla richiesta del certificato di abitabilità)

1. La domanda di abitabilità contiene gli elementi identificativi dell'immobile, gli estremi degli atti sulla base dei quali è stato eseguito l'intervento, le date di inizio e ultimazione dei lavori, i dati anagrafici e fiscali dei soggetti legittimati a presentarla individuati ai sensi dell'articolo 40.
2. Qualora il direttore dei lavori o l'esecutore dei medesimi siano diversi da quelli già comunicati agli uffici comunali, la domanda è completata con i dati dei predetti soggetti, compresi gli estremi dell'abilitazione professionale del direttore dei lavori.
3. La domanda è altresì completata dall'elenco riepilogativo di tutti i documenti allegati, tra i quali devono essere ricompresi quelli riportati nell'elenco che segue, anche ai fini dell'ammissibilità dell'istanza di cui all'articolo 64:
 - a) certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso ed a struttura metallica, ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 1086 del 1971, per le costruzioni soggette a tale obbligo;
 - b) dichiarazione del direttore dei lavori circa l'idoneità statica e l'assenza di strutture in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, in alternativa al

- certificato di cui alla lettera a), quando l'intervento non riguardi le predette strutture, come definite dall'articolo 1 della legge n. 1086 del 1971.
- c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile o delle variazioni introdotte rispetto ad immobili già accatastati, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche a quelle preesistenti, restituite dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, qualora l'intervento abbia comportato modifiche all'accatastamento;
 - d) dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità edilizia, urbanistica e igienica dell'intervento eseguito rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
 - e) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, quando dovuto, degli impianti di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46, ai sensi dell'articolo 11 della legge medesima, per gli interventi sottoposti all'obbligo del deposito del progetto e agli adempimenti conseguenti;
 - f) dichiarazione del direttore dei lavori attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto delle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
 - g) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco, o nulla osta provvisorio ove consentito, in caso di presenza nell'edificio di attività comprese nell'elenco di cui al decreto ministeriale (interno) 16 febbraio 1982, ovvero dichiarazione del direttore dei lavori che l'immobile e l'intervento non rientrano in tale elenco;
 - h) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici esterni e degli allacciamenti ai pubblici servizi a rete e degli accessi pedonali e carrai, qualora diversi da quanto già rappresentato sugli elaborati allegati al procedimento edilizio.
 - i) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato
4. I certificati di collaudo di cui al comma 3 sono sottoscritti dai professionisti abilitati come prescritto dalle relative norme speciali. La dichiarazione di cui al comma 3, lettera c), è sottoscritta dal direttore dei lavori e, solo in caso di impedimento di questi, da altro professionista abilitato. Tutte le altre dichiarazioni attribuite al direttore dei lavori possono essere sottoscritte da altro professionista abilitato.

CAPO III – Articolazione, modalità e termini dei singoli procedimenti edilizi

Sezione I - Disposizioni comuni a tutti i procedimenti

Art. 42 (Verifica di ammissibilità dell'istanza, comunicazione o denuncia di inizio di attività)

1. Le domande, le comunicazioni e le denunce che comportano l'attivazione di un procedimento amministrativo in materia edilizia e urbanistica, sono sottoposte alla verifica di ammissibilità, preliminare all'avvio del conseguente procedimento, nei modi e nei tempi di seguito indicati.

Art. 43 (Presentazione all'ufficio tecnico)

1. Quando la pratica viene presentata direttamente all'ufficio tecnico, il responsabile dell'accettazione verifica immediatamente la rispondenza dei documenti e degli elaborati rispetto all'elenco di quelli prescritti, desunto dal prospetto di cui all'articolo 15.
2. La verifica riguarda la sola presenza di tutto quanto è prescritto e la sua regolarità formale. Non riguarda il contenuto di merito ovvero quello progettuale e rappresentativo dei singoli atti o elaborati.
3. In caso di esito positivo del controllo il responsabile dell'accettazione appone sull'istanza, comunicazione o denuncia, un visto di ammissibilità e la passa

immediatamente all'ufficio protocollo, il quale la acquisisce in entrata e ne restituisce copia all'interessato con gli estremi di avvenuta registrazione e con il nominativo del responsabile del relativo procedimento. Questi adempimenti costituiscono il formale avvio del procedimento medesimo.

4. Nello stesso giorno in cui l'istanza, comunicazione o denuncia, dichiarata ammissibile, è caricata al protocollo viene passata al responsabile del procedimento, il quale compie l'attività istruttoria descritta per i singoli procedimenti nei successivi articoli.
5. Quando la pratica è carente anche di un solo atto o elaborato prescritto, il responsabile dell'accettazione restituisce immediatamente l'intero fascicolo alla persona che lo ha presentato, insieme ad una comunicazione prestampata, da lui stesso sottoscritta, con la quale dichiara la non ammissibilità dell'istanza, della denuncia o della comunicazione con la precisa individuazione degli elementi che mancano.
6. Il procedimento prende formalmente avvio soltanto quando la pratica viene dichiarata ammissibile e caricata al protocollo.

Art. 44 (Presentazione al protocollo o tramite il servizio postale)

1. Quando la pratica è consegnata ad un ufficio diverso dall'ufficio tecnico, ovvero è recapitata per posta, la verifica di ammissibilità avviene entro due giorni dalla data di acquisizione da parte del responsabile del procedimento, con i medesimi esiti descritti all'articolo 43.

Art. 45 (Data di riferimento per le scadenze)

1. Tutti i termini temporali relativi alla fase istruttoria e a quella decisionale sono riferiti alla data di acquisizione della pratica, dichiarata ammissibile da parte del responsabile dell'accettazione, nel registro protocollo.

Art. 46 (Ordine cronologico dell'attività istruttoria)

1. L'attività istruttoria relativa ai procedimenti si svolge, nel rispetto dei tempi rispettivamente previsti, con riferimento all'ordine cronologico di presentazione delle istanze; denunce o comunicazioni, fatti salvi i soli procedimenti attivati presso lo sportello unico per gli insediamenti produttivi, i quali godono della priorità.
2. Sono ammesse eccezioni all'ordine cronologico in caso di riconosciuta urgenza o di pubblico interesse, a condizione che tali circostanze siano motivate da parte del responsabile del procedimento mediante apposita annotazione inserita nella pratica.

Sezione II - Procedimento relativo alla concessione edilizia

Art. 47 (Concessione edilizia - istruttoria)

1. Una volta esperiti gli adempimenti di cui agli articoli 43 e 44, relativi alla verifica di ammissibilità e all'avvio del procedimento, l'istruttoria si svolge nel modo che segue.
2. Entro quindici giorni dalla data di avvio il responsabile del procedimento verifica la completezza e la corrispondenza, in termini di contenuto e rappresentatività, dei documenti e degli elaboratori rispetto alle prescrizioni del regolamento edilizio e richiede, ove necessario e per una sola volta, le integrazioni dovute. I successivi termini temporali riprendono a decorrere soltanto in seguito all'avvenuta completa integrazione documentale.
3. L'eventuale ritardo nella richiesta delle integrazioni non incide sui tempi assegnati per gli adempimenti successivi, nel senso che l'attività istruttoria deve

comunque chiudersi con la relazione e la proposta di provvedimento entro sessanta giorni dalla data di avvio del procedimento, ai quali possono aggiungersi soltanto, quando si rende necessaria l'integrazione documentale, i quindici giorni di cui al punto precedente e quelli che il richiedente impiega per la completa integrazione della pratica.

4. L'integrazione documentale può essere richiesta una sola volta, fatta salva la sola eccezione disciplinata dai successivi commi 9 e 10, legata all'esame da parte della commissione edilizia.
5. Gli elementi integrativi richiesti devono essere presentati, tutti, nel tempo massimo di tre mesi dalla notifica della relativa richiesta. In caso contrario, il responsabile del procedimento redige, senza ulteriori adempimenti, la determinazione di improcedibilità e la trasmette a tutti i soggetti coinvolti, restituendo all'intestatario una copia degli atti e dei relativi elaborati. In questo caso la pratica si ha come non presentata ed il relativo intervento, qualora riproposto, deve nuovamente seguire l'intero procedimento sin dalla fase di avvio, ivi compresi diritti e spese di istruttoria.
6. Entro sessanta giorni dalla data di avvio del procedimento, o da quella di avvenuta integrazione della pratica, il responsabile del procedimento esegue l'istruttoria, richiede i prescritti pareri esterni, compreso il parere igienico-sanitario, quando tale richiesta compete al comune, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto, esprime la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni edilizie e urbanistiche e in generale sulla conformità del medesimo rispetto alle norme, disposizioni e previsioni pianificatorie vigenti o in salvaguardia, acquisisce il parere della commissione edilizia in ordine alla compatibilità generale dell'intervento ed alla qualità progettuale del medesimo, ove dovuto, come meglio specificato nelle disposizioni che riguardano le competenze della stessa commissione, e formula la motivata proposta da sottoporre al responsabile del provvedimento finale.
7. Il parere della commissione edilizia, così come i suddetti pareri esterni, è richiesto entro trenta giorni dalla presentazione o dall'avvenuta integrazione dell'istanza. Il parere medesimo dev'essere espresso nei successivi quarantacinque giorni. I pareri esterni devono rispettare i termini temporali previsti dalle norme speciali che li disciplinano.
8. Il responsabile del procedimento può avvalersi della consulenza legale garantita dal comune ai propri responsabili, nei limiti e con le modalità previsti dalle relative disposizioni interne.
9. La commissione edilizia può motivatamente richiedere, entro i trenta giorni assegnati, eventuali integrazioni degli elaborati finalizzate ad evidenziare o descrivere con maggiore dettaglio le soluzioni progettuali sottoposte al suo esame, per gli aspetti di sua competenza, oppure convocare il progettista per una illustrazione verbale degli elementi più complessi.
10. In questi casi il parere definitivo dev'essere reso entro i quindici giorni successivi all'avvenuta integrazione documentale o all'avvenuta audizione del progettista.
11. Qualora il parere della commissione edilizia non venga espresso nel termine di sessanta giorni dall'avvio del procedimento, il responsabile rassegna ugualmente, entro lo stesso termine, la propria motivata proposta al responsabile del provvedimento finale, indicando espressamente i motivi che hanno ritardato o impedito tale adempimento, ferme restando le competenze e le facoltà attribuite alla commissione medesima.

Art. 48 (Concessione edilizia - provvedimento finale)

1. Entro quindici giorni dalla data di deposito, da parte del responsabile del procedimento, della motivata proposta di emanazione dell'atto conclusivo, il responsabile del provvedimento finale adotta il provvedimento stesso restituendo il fascicolo al responsabile del procedimento per gli ulteriori

- adempimenti.
2. Il provvedimento finale dev'essere adottato nei termini assegnati, anche in carenza del parere della commissione edilizia, con la sola esclusione dei procedimenti che implicano l'autorizzazione paesaggistica o ambientale e con l'ulteriore eccezione delle richieste di integrazione documentale o di audizione del progettista, come sopra disciplinate, purché tali facoltà vengano esercitate nei termini prescritti, scaduti i quali il provvedimento dev'essere comunque adottato.
 3. Nel caso in cui il provvedimento finale sia obbligatoriamente subordinato alla preliminare acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla osta, richiesti nella fase istruttoria e non pervenuti nel termine di cui sopra, l'atto conclusivo dev'essere adottato entro dieci giorni dalla data in cui tali atti, interni o esterni, sono conosciuti e disponibili.
 4. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al responsabile del provvedimento di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta medesima.
 5. Quando sia decorso inutilmente anche il predetto termine l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento finale sostituendosi al responsabile. La nomina dev'essere immediatamente comunicata al responsabile stesso.
 6. Dalla data di comunicazione dell'avvenuta nomina del commissario ad acta il responsabile del provvedimento non può adottare alcuna determinazione in merito all'istanza senza l'assenso del commissario ad acta.
 7. Gli oneri finanziari per l'attività del commissario ad acta sono a carico del comune. In caso di accertamento di responsabilità sono recuperati, mediante azione di rivalsa, nei confronti dei singoli responsabili.
 8. La concessione deve contendere la determinazione del contributo di concessione, quando dovuto, eventuali motivate prescrizioni, il richiamo, anche per relazione, alle eventuali osservazioni presentate da controinteressati e delle determinazioni assunte in proposito, il termine assegnato per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, riferito alla data di notifica dell'avviso di cui al punto successivo, i termini e la giurisdizione per l'eventuale impugnativa, l'obbligo di acquisizione di pareri, nulla osta o autorizzazioni prescritti prima dell'inizio delle opere nonché l'obbligo di comunicazione dei nominativi del costruttore e del direttore dei lavori, oltre agli altri elementi ordinariamente previsti.
 9. La concessione acquista piena efficacia nel momento della sua sottoscrizione da parte del responsabile del provvedimento.
 10. Il responsabile del procedimento redige, contemporaneamente alla concessione, l'avviso di avvenuta emanazione e dispone la notifica del medesimo a tutti i soggetti coinvolti nel procedimento, compresi gli eventuali controinteressati, inserisce gli estremi della concessione emessa nel relativo elenco mensile, che viene pubblicato all'albo comunale l'intero mese successivo a quello di emanazione.
 11. L'avviso deve contenere gli estremi della concessione, il prospetto di determinazione del contributo, quando dovuto, i termini e le modalità di pagamento del medesimo, con le relative garanzie, le eventuali prescrizioni particolari nonché i termini e le modalità per il ritiro della concessione edilizia.
 12. La data di notifica dell'avviso di avvenuta emanazione dell'atto concessorio ad uno dei titolari del medesimo costituisce il riferimento temporale per tutti i successivi eventi legati alla data di rilascio dell'atto stesso, quali ad esempio i termini prescritti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.
 13. In caso di diniego della concessione richiesta, il responsabile del provvedimento adotta il relativo atto entro quindici giorni dal deposito della motivata proposta di cui al sesto comma dell'articolo 47 e ne dispone, tramite il responsabile del procedimento, la notifica a tutti i soggetti coinvolti, compresi gli eventuali controinteressati. Una copia degli elaborati allegati all'istanza, con gli estremi del provvedimento di diniego, dev'essere restituita al titolare dell'istanza medesima. L'atto deve contenere adeguata e dettagliata motivazione, puntualmente riferita alle norme e alle disposizioni rispetto alle quali il progetto presenta contrasto o non conformità, nonché i termini e

la giurisdizione per l'eventuale impugnativa.

Art. 49 (Concessione edilizia - sospensione per l'applicazione delle misure di salvaguardia)

1. In caso di applicazione delle misure di salvaguardia rispetto a strumenti urbanistici adottati il responsabile del provvedimento adotta il relativo atto di sospensione, motivato e completo come quello di diniego, entro quindici giorni dal deposito della motivata proposta di cui all'articolo 47, comma 6, e ne dispone la notifica ai soggetti coinvolti, compresi gli eventuali controinteressati.
2. La domanda di concessione edilizia, con tutti gli allegati, unitamente al provvedimento di sospensione, e inserita a cura del responsabile del procedimento in apposito fascicolo contenente tutte le pratiche sospese in applicazione delle misure di salvaguardia.
3. Le istanze sospese sono riesaminate d'ufficio, quando:
 - a) lo strumento urbanistico adottato sia definitivamente approvato;
 - b) lo strumento urbanistico adottato sia rigettato, anche se mediante richiesta di integrale riformulazione, dall'organo competente alla sua approvazione;
 - c) lo strumento urbanistico adottato sia revocato, annullato d'ufficio, ovvero sospeso o annullato con provvedimento giurisdizionale;
 - d) siano trascorsi i termini legali per l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo unico della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e agli articoli 24, 27 e 28 della legge regionale Lombardia 15 aprile 1975, n. 51.
4. Il riesame delle istanze sospese avviene nell'ordine, con le modalità e i termini previsti per la domanda di concessione edilizia originaria.
5. Il termine di avvio del procedimento di riesame della domanda di concessione edilizia è costituito:
 - a) dalla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico approvato nei casi di cui al comma 3, lettera a);
 - b) dalla data di comunicazione dell'efficacia tecnico del provvedimento di rigetto, di richiesta di riformulazione o comunque di cessazione dell'efficacia, nei casi di cui al comma 3, lettera b);
 - c) dalla data di esecutività della deliberazione di revoca o di annullamento, in caso di annullamento d'ufficio; la data di notifica al Comune dell'ordinanza di sospensione o della sentenza di annullamento in caso di provvedimento giurisdizionale;
 - d) dalla data in cui sono spirati i termini legali per l'applicazione delle misure di salvaguardia.

Sezione III - procedimento relativo all'autorizzazione edilizia

Art. 50 (autorizzazione edilizia - istruttoria)

1. Una volta esperiti gli adempimenti di cui agli articoli 43 e 44, relativi alla verifica di ammissibilità o all'avvio del procedimento istruttoria si svolge nel modo che segue.
2. Per gli interventi ordinari, non sottoposti all'esame della commissione edilizia come previsto dal successivo articolo 51 entro cinque giorni dalla presentazione dell'istanza o dalla sua integrazione, il responsabile del procedimento deve richiedere i pareri esterni, compreso il parere igienico sanitario, eventualmente prescritti, quando la richiesta compete al comune, e deve redigere, entro trenta giorni dalla data medesima, la relazione istruttoria descritta al precedente articolo 47 in relazione alla concessione edilizia e la motivata proposta da sottoporre al responsabile del provvedimento finale.
3. Per gli interventi da effettuare su edifici collocati in zona "A" ovvero su quelli

ricadenti in altre zone ma ai quali il piano regolatore riconosce valenza storica, paesaggistica o ambientale, che a giudizio del responsabile del procedimento incidono in modo apprezzabile sui valori tutelati, la fase istruttoria è identica a quella prevista per le istanze di concessione edilizia.

Art. 51 (Autorizzazione edilizia - provvedimento finale)

1. Entro dieci giorni dalla data di deposito, da parte del responsabile del procedimento, della motivata proposta di emanazione dell'atto conclusivo, il responsabile del provvedimento adotta il provvedimento stesso e ne dispone, tramite il responsabile del procedimento, la notifica a tutti soggetti coinvolti, e la pubblicazione per trenta giorni all'albo comunale. Una copia degli elaborati è restituita al titolare dell'istanza con gli estremi dell'approvazione o del diniego.
2. Anche per il procedimento autorizzativo che contempla il parere della commissione edilizia il provvedimento finale dev'essere adottato nei termini assegnati, seppure in carenza del parere medesimo, con la sola esclusione dei procedimenti che implicano l'autorizzazione paesaggistica o ambientale e con l'ulteriore eccezione dette richieste di integrazione documentale o di audizione del progettista, come sopra disciplinate, purché tali facoltà vengano esercitate nei termini prescritti, scaduti i quali il provvedimento dev'essere comunque adottato.
3. Nel caso in cui il provvedimento finale sia obbligatoriamente subordinato alla preliminare acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla osta, richiesti nella fase istruttoria e non pervenuti nel termine di cui sopra, l'atto conclusivo è adottato entro cinque giorni dalla data di cui tali atti, interni o esterni, sono conosciuti e disponibili.
4. Fermi i termini di cui sopra, compresi quelli istruttori, l'autorizzazione edilizia si costituisce per silenzio accoglimento a sessanta giorni dalla data di deposito, per gli interventi sotto elencati, quando non sia intervenuta negli stessi termini il provvedimento esplicito, comprese le opere soggette alla disciplina di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999, ove siano state acquisite le relative specifiche autorizzazioni.
 - Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
 - Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti al momento della presentazione della relativa istanza.
 - Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero.
 - Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.
5. Nei casi sopra indicati, una volta scaduto il termine indicato, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al comune del loro inizio, comunicando il nominativo del direttore lavori e del costruttore se prescritti.
6. In questo caso il responsabile del procedimento è obbligato ad indicare sull'istanza o su separato atto, entro dieci giorni dalla richiesta dell'interessato, anche verbale, la data ed il numero del provvedimento autorizzativo tacito che si è costituito.
7. Gli interventi sopra descritti sono riferiti a tutte le destinazioni d'uso.
8. L'autorizzazione deve contenere eventuali motivate prescrizioni, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, riferito alla data di notifica dell'atto stesso, l'obbligo di acquisizione dei pareri, nulla osta o autorizzazioni prescritti prima dell'inizio delle opere nonché l'obbligo di comunicazione del nominativo del direttore dei medesimi o del costruttore, quando dovuti, oltre agli altri elementi ordinariamente previsti. A cura del responsabile del procedimento l'autorizzazione dev'essere notificata ai titolari e pubblicata.
9. L'autorizzazione acquista piena efficacia nel momento della sua sottoscrizione da parte del responsabile del provvedimento, che costituisce il riferi-

mento temporale per tutti i successivi eventi legati alla data di rilascio dell'atto stesso, quali ad esempio i termini prescritti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

10. Quando l'atto conclusivo è costituito dal diniego dell'autorizzazione richiesta, lo stesso deve contenere adeguata e dettagliata motivazione, puntualmente riferita alle norme e disposizioni rispetto alle quali il progetto presenta contrasto o non conformità, nonché i termini e la giurisdizione per l'eventuale impugnativa.
11. In caso di applicazione delle misure di salvaguardia rispetto a strumenti adottati il responsabile del provvedimento adotta il relativo atto sospensivo, motivato e completo come quello del diniego e ne dispone, tramite il responsabile del procedimento, la notifica di tutti a tutti i soggetti coinvolti, compresi gli eventuali controinteressati.
L'istanza e gli elaborati vengono inseriti, a cura del responsabile del procedimento in apposito fascicolo contenente tutte le domande sospese in applicazione delle misure di salvaguardia rispetto agli strumenti adottati, istanze che verranno riesaminate d'ufficio dopo l'approvazione degli strumenti medesimi.
Il riesame di cui sopra deve avvenire, senza istanza di parte, con le stesse modalità e negli stessi termini previsti per l'originaria domanda di autorizzazione, considerando quale data d'avvio del procedimento quella di pubblicazione della delibera di approvazione regionale sul bollettino ufficiale ovvero quella, se successiva, di acquisizione al protocollo della relativa specifica comunicazione.

Sezione IV - procedimento relativo alla denuncia di inizio di attività edilizia

Art. 52 (D.I.A. - presentazione)

1. Nei casi e nei modi previsti dall'articolo 4, comma 7, della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche, di seguito elencati, riferiti a qualsiasi destinazione d'uso, è consentita la presentazione della denuncia di inizio dell'attività edilizia ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come sostituito dall'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.
 - a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
 - b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
 - c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate.
 - d) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.
 - e) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.
 - f) Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecniche si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni.
 - g) Varianti e concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.
 - h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato
2. La facoltà di cui sopra può essere esercitata soltanto in presenza delle seguenti condizioni:
 - a) Gli interventi sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati.
 - b) Gli interventi sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, senza ob-

bligato di preventivo inserimento in strumenti attuativi o programmi pluriennali di attuazione.

- c) In presenza di vincoli che impongono l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, questi devono essere acquisiti in via preliminare e allegati alla denuncia di inizio attività. Non devono sottostare a questa condizione gli interventi relativi ad immobili vincolati la cui esecuzione sia comunque sottratta all'obbligo di acquisire la specifica autorizzazione prevista in relazione al vincolo medesimo.
- d) Quando l'intervento oggetto della denuncia è soggetto a contributo il denunciante deve determinare tale contributo secondo le vigenti disposizioni e versare, prima dell'inizio dei lavori, le quote ordinariamente dovute in sede di rilascio della concessione edilizia onerosa, fermo restando l'obbligo di tempestivo pagamento degli importi rateizzati nonché quello di eventuale reciproco conguaglio in seguito alle necessarie verifiche da parte del responsabile del procedimento.
3. La denuncia dev'essere presentata, ed eventualmente integrata, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori e deve contenere tutti gli elementi comunque prescritti per l'esecuzione degli stessi, compreso il nominativo e la firma del costruttore e del direttore dei lavori.
 4. La denuncia è sottoposta agli adempimenti preliminari relativi alla verifica di ammissibilità, all'avvio del procedimento e all'integrazione documentale, ove necessaria. Quest'ultima dev'essere richiesta, da parte del responsabile del procedimento, con atto notificato entro venti giorni dall'avvio del procedimento stesso.
 5. La denuncia di inizio attività edilizia deve contenere, oltre a quanto descritto al capo 1 di questo titolo, una dettagliata relazione sottoscritta da tecnico abilitato, che descriva compiutamente i lavori da compiersi e che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.
 6. In alternativa alla denuncia di inizio attività è consentita, per gli interventi descritti al comma 1, la richiesta di autorizzazione edilizia nei modi e con le procedure indicate nei precedenti articoli 50 e 51.
 7. Ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 19 novembre 1999, n. 22, è consentita la presentazione della denuncia di inizio dell'attività edilizia, in luogo della richiesta di concessione, per tutti gli interventi edilizi non ricompresi nell'elenco di cui al comma 1, nel rispetto delle condizioni dettate in essa nonché della Circ. Regionale 6 dicembre 1999 n. 60

La denuncia di inizio attività disciplinata dal presente comma sostituisce: il procedimento relativo alla richiesta ed al rilascio della concessione edilizia, ferma restando la disciplina sostanziale degli interventi edilizi e urbanistici per tutti gli altri aspetti, ivi comprese in primo luogo le norme di esecuzione dei lavori e le sanzioni previste per i singoli interventi.

Art. 53 (D.I.A. - fase istruttoria)

1. Una volta esperiti gli adempimenti relativi alla verifica di ammissibilità, all'avvio del procedimento e all'integrazione documentate, ove necessaria, l'istruttoria è disciplinata dai seguenti commi.
2. Entro venti giorni dalla presentazione della denuncia, eventualmente integrata, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni che legittimano il ricorso a questo procedimento e, ove riscontri che l'intervento proposto non è ricompreso tra quelli ammessi secondo le vigenti disposizioni, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni. In caso di false attestazioni dei professionisti abilitati ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e all'ordine o collegio di appartenenza.

Art. 54 (D.l.A. - conclusione del procedimento)

1. Trascorsi i termini sopra indicati i lavori possono avere inizio, ferma restando la facoltà del comune di completare, entro sessanta giorni dal deposito della denuncia, eventualmente integrata, la verifica dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti ed eventualmente disporre, con provvedimento motivato, da notificare agli interessati entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività. Ciò ai sensi dell'articolo 19 della legge n. 241 del 1990, come modificato dall'articolo 2 della legge n. 537 del 1993. Lo stesso responsabile deve conseguentemente e tempestivamente adottare i provvedimenti cautelari, sanzionatori o ripristinatori richiesti dall'esecuzione dei lavori in carenza di titolo.
2. Qualora la verifica di cui sopra; confermi la regolarità del procedimento il responsabile, entro i termini indicati al primo comma, dichiara in calce alla denuncia la formale presa d'atto e l'assenza di irregolarità disponendo la restituzione di copia della medesima ai soggetti coinvolti nel procedimento e la sua pubblicazione all'albo per almeno quindici giorni.
3. Nel caso di denuncia sostitutiva di concessione onerosa la copia da notificare al denunciante, con la dichiarazione di formale presa d'atto e di assenza di irregolarità, dev'essere accompagnata dal prospetto di determinazione del contributo e dalla eventuale richiesta di conguaglio, o dall'avviso di rimborso se del caso, con relative modalità e termini.

Sezione V - Procedimento relativo alla comunicazione per opere interne

Art. 55 (Comunicazione ex art. 26 - presentazione)

1. E' ammessa la comunicazione prevista dall'articolo 26 della legge n. 47 del 1985 per le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio, non comportino modifiche ai prospetti o alla sagoma della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
2. Qualora l'immobile sia compreso nelle zone A e B come individuate dal Piano Regolatore generale, riconducibili alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968. n. 1444, le opere devono altresì rispettare le originarie caratteristiche costruttive.
3. Ai fini dell'applicazione del presente articolo:
 - a) non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse;
 - b) non è considerata modifica ai prospetti o alla sagoma la sostituzione di serramenti esterni, di canali di gronda e pluviali, di inferriate e ringhiere, con altri serramenti, canali, pluviali, inferriate e ringhiere aventi le medesime caratteristiche di quelli sostituiti;
 - c) non è considerata aumento del numero delle unità immobiliari la trasformazione di spazi edificati in nuove autorimesse, qualora non siano realizzate nuove aperture.
4. Nei casi di cui al presente articolo il soggetto legittimato ai sensi del precedente articolo presenta, contestualmente all'inizio dei lavori, apposita comunicazione, redatta secondo lo schema allegato al regolamento, alla quale deve allegare una relazione redatta da tecnico abilitato alla progettazione dell'intervento proposto, che descriva le opere da compiersi e asseveri la sussistenza delle condizioni sopra descritte nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

5. Non è consentita la procedura di cui al presente articolo quando gli interventi riguardano immobili vincolati ai sensi del titolo I del decreto legislativo n. 490 del 1999.
6. Restano fermi gli obblighi e gli adempimenti imposti dalle leggi speciali.

Art. 56 (Comunicazione ex art. 26 - istruttoria e presa d'atto)

1. La comunicazione è sottoposta agli adempimenti preliminari relativi alla verifica di ammissibilità, all'avvio del procedimento e all'integrazione documentale, ove necessaria, la quale dev'essere richiesta, da parte del responsabile del procedimento, con atto notificato entro quindici giorni dall'avvio del procedimento.
2. Resta ferma la facoltà del comune di completare, entro e non oltre sessanta giorni dalla data di presentazione della comunicazione, eventualmente integrata, la verifica dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti ed eventualmente disporre, con atto da notificare agli interessati entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività.
3. Qualora la verifica di cui sopra confermi la regolarità del procedimento il responsabile, entro lo stesso termine di sessanta giorni, dichiara in calce alla comunicazione la formale presa d'atto e l'assenza di irregolarità disponendo, la restituzione di copia della medesima ai soggetti coinvolti nel procedimento.

Sezione VI - Procedimento relativo all'autorizzazione paesaggistica

Art. 57 (Autorizzazione paesaggistica - presentazione)

1. In conformità a quanto disposto all'articolo 25 del regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, l'autorizzazione paesaggistica; prevista dall'articolo 151 del decreto legislativo n. 490 del 1999 è acquisita, ove prescritta, in ogni caso prima del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, ovvero prima della denuncia di inizio dell'attività edilizia.
2. In caso di richiesta di concessione o autorizzazione edilizia l'istanza relativa al vincolo paesaggistico può essere presentata anche prima dell'avvio del procedimento edilizio.
3. In questo caso il parere della commissione edilizia, integrata ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 9 giugno 1997, n. 18, è limitato agli aspetti paesaggistici.
4. Fatta salva la facoltà di cui al comma 2, la richiesta di autorizzazione paesaggistica è presentata unitamente alla domanda di concessione o di autorizzazione edilizia, in forma autonoma e distinta rispetto a queste e redatta con i contenuti indicati nello schema allegato al regolamento.
5. Qualora la richiesta di autorizzazione paesaggistica sia presentata unitamente alla denuncia di inizio attività il responsabile del procedimento, entro i venti giorni successivi alla presentazione, notifica agli interessati l'ordine di non effettuare le previste trasformazioni, motivato dall'assenza dell'autorizzazione paesaggistica. In tal caso il termine di venti giorni previsto per l'efficacia della denuncia di inizio attività inizia a decorrere, fatta salva ogni altra condizione, dalla data di rilascio della predetta autorizzazione paesaggistica.
6. Gli elaborati allegati all'istanza sono proposti, nella forma e con i contenuti descritti dall'articolo 40, in una ulteriore copia rispetto a quelle previste per la richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, da utilizzare per il controllo da parte degli organi periferici del Ministero per i beni e le attività culturali ovvero per la restituzione al richiedente in caso di mancata approvazione.

Art. 58 (Autorizzazione paesaggistica - istruttoria)

1. Per gli interventi di competenza regionale l'autorizzazione paesaggistica è rilasciata nei termini e nei modi stabiliti dalle disposizioni statali e regionali.
2. Se l'autorizzazione è richiesta quale atto preliminare all'avvio del procedimento edilizio, come previsto all'articolo 57, comma 2, si osservano i seguenti termini:
 - a) entro quindici giorni dalla presentazione il responsabile del procedimento verifica la completezza e la corrispondenza, in termini di contenuto e rappresentatività, dei documenti e degli elaboratori rispetto alle prescrizioni dell'articolo 40, lettera b), e richiede, ove necessario e per una sola volta, le integrazioni dovute. I successivi termini temporali riprendono a decorrere soltanto in seguito all'avvenuta completa integrazione documentale;
 - b) l'eventuale ritardo nella richiesta delle integrazioni non incide sui tempi assegnati per gli adempimenti successivi, e l'attività istruttoria deve comunque chiudersi con la relazione e la proposta di provvedimento entro cinquanta giorni dalla data di avvio del procedimento, ai quali possono aggiungersi soltanto, quando si rende necessaria l'integrazione documentale, i quindici giorni di cui alla lettera a) e quelli che il richiedente impiega per la completa integrazione della pratica;
 - c) gli elementi integrativi richiesti sono presentati, tutti, nel tempo massimo di tre mesi dalla notifica della relativa richiesta; in caso contrario il responsabile del procedimento redige, senza ulteriori adempimenti, la determinazione di improcedibilità e la trasmette al richiedente, con una copia degli atti e dei relativi elaborati. In questo caso la pratica si ha come non presentata e il relativo intervento, qualora riproposto, comporta l'avvio di un nuovo e autonomo procedimento, ivi compresi diritti e spese di istruttoria;
 - d) entro quindici giorni dalla presentazione dell'istanza, o dalla sua integrazione, il responsabile del procedimento sottopone la pratica all'esame della commissione edilizia, integrata ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 18 del 1997, con una sommaria relazione in ordine all'inquadramento tecnico giuridico dell'intervento proposto e alla sua conformità rispetto alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, dando notizia di questi adempimenti al responsabile del provvedimento finale;
 - e) il parere della commissione è reso entro cinquanta giorni dalla presentazione dell'istanza o dalla sua integrazione.
4. Se la richiesta di autorizzazione paesaggistica o ambientale è presentata contemporaneamente a quella di concessione o autorizzazione edilizia, i termini per gli adempimenti istruttori sono quelli rispettivamente previsti per i relativi procedimenti.
5. In tutti i casi il parere della commissione edilizia, quando è preordinato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, è espresso alla presenza di almeno uno dei due esperti in materia paesaggistica e ambientale che la compongono, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta. Tale parere è condizione indispensabile per l'adozione del provvedimento finale.

Art. 59 (Autorizzazione paesaggistica - provvedimento finale)

1. Nei casi in cui l'autorizzazione compete al comune in sub delega il relativo provvedimento finale, sia di autorizzazione che di diniego o altro, è assunto dal responsabile del provvedimento, come individuato dal regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza dichiarata ammissibile.
2. Qualora il provvedimento non venga assunto entro il termine assegnato, come individuato dal precedente articolo 57, l'interessato può richiedere, entro i successivi trenta giorni e dandone comunicazione al responsabile del provvedimento, l'autorizzazione al competente organo periferico del

- Ministero per i beni e le attività culturali.
3. Dalla data di acquisizione della comunicazione di cui al secondo comma al protocollo del comune, il responsabile del provvedimento non può adottare alcuna determinazione in merito all'istanza se non dopo aver comunicato tale intenzione al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali ed averne ottenuto l'assenso.
 4. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica o di diniego della stessa deve essere sempre adeguatamente motivato, in relazione agli elementi di compatibilità dell'intervento proposto rispetto alle motivazioni di opposizione del vincolo.
 5. Se il provvedimento finale coincide con il parere della commissione edilizia, espresso con la qualificata presenza degli esperti in materia paesaggistica e ambientale, costituisce adeguata motivazione l'inserimento del parere nel provvedimento medesimo.
 6. Nel caso di provvedimento non conforme al parere espresso dalla commissione edilizia, integrata dagli esperti in materia di tutela paesaggistica e ambientale, tale difformità dovrà essere motivata in modo specifico, puntuale e circostanziato.
 7. In caso di rilascio dell'autorizzazione richiesta, la stessa dev'essere notificata agli interessati, ovvero inserita nella concessione o autorizzazione edilizia cui sia preordinata, pubblicata per trenta giorni all'albo comunale e contemporaneamente inviata, con i relativi elaborati, al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali il quale può, con provvedimento motivato assunto entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti, annullare l'autorizzazione rilasciata, con riferimento ai soli profili di legittimità.
 8. L'autorizzazione paesaggistica acquista piena efficacia dalla data di rilascio, anche nelle more del controllo ministeriale, di cui sopra. Gli adempimenti, di cui al settimo comma, devono quindi compiersi immediatamente, avendo cura di inserire nella concessione o autorizzazione edilizia l'avvertenza relativa alla possibilità di annullamento riservata, al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali.
 9. In caso di diniego il responsabile del provvedimento adotta il relativo atto, adeguatamente motivato e completo, e ne dispone, tramite il responsabile del procedimento, la notifica a tutti i soggetti coinvolti nel procedimento e la pubblicazione all'albo comunale per trenta giorni.

Sezione VII - Procedimento relativo al vincolo idrogeologico

Art. 60 (Vincolo idrogeologico - presentazione dell'istanza)

1. L'autorizzazione per gli interventi da effettuarsi in zone sottoposte al vincolo idrogeologico è in ogni caso preliminare al rilascio della Concessione Edilizia.
2. Quando l'intervento è soggetto a denuncia di inizio dell'attività edilizia l'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico è allegata alla denuncia stessa al momento della presentazione.
3. Le competenze sono disciplinate dall'articolo 4 della legge regionale 4 luglio 1998, n. 11, ferma restando la delega per gli interventi sotto elencati, ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale 5 aprile 1976, n. 8, come modificato dall'articolo 19 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 80, che riguarda le funzioni relative alle istrutture tecniche e alle autorizzazioni di cui all'articolo 7 del regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267.
4. Gli interventi delegati al comune, ai sensi del richiamato articolo 25 della legge regionale n. 8 del 1976, a condizione che gli stessi non comportino necessità di disboscamento, sono i seguenti:
 - a) interventi su edifici già esistenti per ampliamenti non superiori a 200 metri quadrati;
 - b) posa in opera di cartelli e recinzioni;

- c) posa in opera di fognature e condotte idriche totalmente interrato, linee elettriche di tensione non superiore a 15 Kw, linee di telecomunicazione e reti locali di distribuzione gas;
 - d) interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agrosilvo-pastorale comportanti scavi e movimenti di terra non superiori a 50 metri cubi.
5. Ferme restando le competenze e le procedure previste dalle disposizioni regionali per gli interventi non delegati al comune, l'istanza rivolta ad ottenere l'autorizzazione per il vincolo idrogeologico, per gli interventi di competenza comunale, è presentata unitamente alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia. Quando gli interventi sono sottoposti a denuncia di inizio attività l'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico è richiesta e acquisita prima del deposito della denuncia medesima.
 6. Gli elaborati sono prodotti in tre copie oltre a quelle previste per il procedimento edilizio, e riportano la dimostrazione dei movimenti di terra e dei rimodellamenti planoaltimetrici previsti, tramite rappresentazioni grafiche di sezioni e profili quotati, con campitura gialla per gli scavi e campitura rossa per i riporti, e tramite prospetti analitici di calcolo delle superfici e dei volumi di scavo e di riporto.

Art. 61 (Vincolo idrogeologico - istruttoria)

1. L'istanza è sottoposta agli adempimenti preliminari relativi alla verifica di ammissibilità, all'avvio del procedimento e all'integrazione documentale, ove necessaria, con le modalità e nei termini previsti per la richiesta di concessione edilizia.
2. Restano ferme le competenze e le procedure previste dalle disposizioni regionali per gli interventi non delegati al comune.
3. Per gli interventi che competono al comune in funzione della delega regionale, il responsabile del procedimento, entro cinque giorni dalla presentazione della richiesta, o dalla sua eventuale integrazione, deve pubblicare la stessa, con una copia dei relativi elaborati, per quindici giorni all'albo comunale.
4. Entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, dichiarata ammissibile ed eventualmente integrata, il responsabile del procedimento redige una relazione tecnica sulla fattibilità dell'intervento in relazione agli interessi tutelati o che, al contrario, ponga in evidenza gli aspetti idrogeologici che non ne consentono la realizzazione o che, infine, suggerisca le prescrizioni tecniche da impartire per l'adeguamento della previsione progettuale in funzione della sua ammissibilità nel contesto considerato.

Art. 62 (Vincolo idrogeologico - provvedimento finale)

Per gli interventi che competono al comune, il responsabile del provvedimento finale adotta, entro dieci giorni dall'adempimento di cui al terzo comma dell'articolo 60, l'atto conclusivo, determinando l'importo dell'eventuale cauzione per la corretta esecuzione dei lavori, e ne dispone la notifica al richiedente e la trasmissione, con una copia degli elaborati, alla Comunità Montana (ovvero) alla Provincia e al Corpo Forestale dello Stato.

Sezione VIII - Procedimento relativo al certificato di abitabilità e agibilità

Art. 63 (Certificato di abitabilità e agibilità - ambito di applicazione)

1. L'uso di tutti gli spazi edificati nei quali sia prevista la permanenza di persone, anche temporanea, è subordinato al rilascio del certificato di abitabilità e agibilità e, ove prescritta, del nulla-osta per l'inizio di specifiche attività.

2. Il certificato di abitabilità- agibilità riguarda l'aspetto edilizie e igienico-sanitario degli spazi edificati. Esso è richiesto e rilasciato con riferimento alle caratteristiche igieniche, edilizie, urbanistiche e di sicurezza degli ambienti edificati, in relazione alla destinazione urbanistica degli stessi spazi, della loro conformità ed adeguatezza alla disciplina del regolamento, senza che abbiano rilievo le specifiche attività che si possono insediare, per il cui inizio è prescritto il relativo nulla-osta di inizio attività.
3. Il procedimento relativo al nulla-osta per l'inizio delle specifiche attività produttive o simili è disciplinato dalle relative norme speciali, nonché dal vigente regolamento d'igiene.
4. E' ammesso il rilascio del certificato di abitabilità-agibilità, ricorrendone i presupposti, anche per porzioni di fabbricati, con il limite minimo dell'unità immobiliare autonoma e funzionale, quando tali porzioni siano inserite in complessi costi-tuiti da varie unità.

Art. 64 (Abitabilità e agibilità - Presentazione)

1. Alla richiesta del certificato di abitabilità-agibilità sono allegati i documenti previsti dall'articolo 41.
2. Resta fermo l'obbligo di allegare alla domanda la documentazione prescritta da norme speciali.
3. La mancanza del collaudo statico, della denuncia catastale e alla dichiarazione di conformità del direttore dei lavori, rende inammissibile l'istanza e ne comporta l'immediata restituzione al richiedente, da parte del responsabile dell'accettazione, nei modi e nei tempi di cui agli 42 e seguenti.
4. In caso di mancanza o carenza della documentazione prescritta, diversa da quella indicata al comma 3, il responsabile del procedimento richiede le conseguenti integrazioni e sono interrotti i termini per la formazione del certificato di abitabilità-agibilità mediante l'istituto del silenzio-accoglimento previsto dall'articolo 4, comma 3, del D.P.R n. 425 del 1994.

Art. 65 (Abitabilità e agibilità - Istruttoria)

1. L'istanza è sottoposta agli adempimenti preliminari relativi alla verifica di ammissibilità all procedimento e all'integrazione documentale, ove necessaria.
2. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza o dalla sua eventuale integrazione, il responsabile del procedimento dispone o effettua, secondo quanto previsto dal regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi, un'ispezione che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile. Entro i successivi cinque giorni sottopone al responsabile del provvedimento finale la relazione di sopralluogo e la proposta di atto conclusivo.
3. L'effettuazione dell'ispezione deve essere eseguita in unione all'A.S.L., ente preposto al controllo igienico-sanitario, anche per una verifica delle autocertificazioni esibite dai tecnici progettisti

Art. 66 (Abitabilità e agibilità - Provvedimento finale)

1. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione dell'istanza dichiarata ammissibile ed eventualmente integrata, per gli ambienti privati, o dal deposito del collaudo finale o del certificato di regolare esecuzione per quelli pubblici, il responsabile del provvedimento finale adotta l'atto conclusivo e ne dispone la notifica al richiedente.
2. Trascorso inutilmente il predetto termine, il certificato di abitabilità-agibilità si intende costituito per silenzio-accoglimento, con validità ed efficacia dal giorno successivo a quello in cui maturano i quarantacinque giorni assegnati.
3. Nei casi di cui al comma 2, il responsabile del procedimento provvede, entro

i successivi dieci giorni, a registrare in calce all'istanza gli estremi dell'intervenuta costituzione del certificato di abitabilità-agibilità per silenzio-accoglimento, con riferimento alla data della sua formazione e al numero di registrazione e trasmette copia dell'istanza al richiedente con gli estremi di cui sopra nonché la data, il timbro del comune e la propria firma.

4. Anche in presenza del certificato di abitabilità-agibilità costituitosi per silenzio-accoglimento il responsabile del procedimento può disporre o effettuare in unione con l'A.S.L., entro centottanta giorni dalla data di formazione del certificato stesso, un'ispezione per verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
5. Nel caso in cui venga accertata l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile il responsabile del provvedimento, sulla scorta della relazione del responsabile del procedimento ed entro il medesimo termine assegnato per l'ispezione, dichiara la non abitabilità o la non agibilità della costruzione e adotta gli ulteriori provvedimenti previsti dal vigente regolamento di igiene.
6. L'eventuale diniego del certificato di abitabilità-agibilità, per mancanza delle prescritte condizioni di igiene, accessibilità e sicurezza, deve contenere una motivazione dettagliata e riferita alle norme violate.

Sezione IX - Procedimento relativo ai piani attuativi

Art. 67 (Piani attuativi - norme di riferimento)

1. Le presenti disposizioni integrano quelle di cui al titolo II della legge regionale n. 23 del 1997 e ai relativi provvedimenti di attuazione, nonché all'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, che costituiscono il riferimento principale per la presentazione e approvazione dei piani attuativi.
2. I piani attuativi di interesse sovracomunale, definiti dall'articolo 9 della legge regionale n. 23 del 1997, sono sottoposti al procedimento di cui agli articoli 9 e 10 della legge medesima.

Art. 68 (Piani attuativi - presentazione)

1. L'istanza è sottoposta agli adempimenti preliminari relativi alla verifica di ammissibilità prevista dagli articoli 42 e seguenti.
2. La documentazione da allegare all'istanza è quella indicata all'articolo 40, lettera b).
3. La richiesta di approvazione di piano attuativo, ancorché sottoscritta da tutti i soggetti legittimati ai sensi del regolamento, deve indicare il nominativo e il recapito del soggetto al quale possono essere notificate, in nome e per conto di tutti, le determinazioni del comune.

Art. 69 (Piani attuativi - istruttoria)

1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il responsabile del procedimento verifica la completezza e la corrispondenza, in termini di contenuto e rappresentatività dei documenti e degli elaborati rispetto alle prescrizioni del regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici vigenti e adottati richiedendo le integrazioni eventualmente necessarie.
2. Entro lo stesso termine il responsabile del procedimento, se del caso sentito il responsabile del servizio, segnala agli interessati eventuali necessità di adeguamento del progetto alle norme vigenti.
3. Qualora gli interessati intendano adeguarsi al suggerimento comunale, il progetto modificato è presentato insieme con le integrazioni documentali richieste. Qualora invece scelgano di confermare la proposta progettuale nei contenuti originari, senza accogliere, i rilievi del responsabile del procedimento e lasciando al Consiglio comunale ogni decisione in merito,

esprimono questa loro volontà in sede, di integrazione documentale ovvero con separato atto.

4. I successivi termini temporali riprendono a decorrere soltanto in seguito all'avvenuta completa integrazione documentale.
5. L'eventuale ritardo nella richiesta delle integrazioni non incide sui tempi, assegnati per gli adempimenti successivi, nel senso che l'attività istruttoria deve comunque chiudersi con gli adempimenti descritti al comma 12 entro novanta giorni dalla data di presentazione, ai quali possono aggiungersi soltanto quando si rende necessaria l'integrazione documentale, i trenta giorni di cui al comma 1 e quelli che il richiedente impiega, per la completa integrazione della pratica.
6. L'integrazione documentale può essere richiesta una sola volta, fatta salva la sola eccezione, di seguito descritta, conseguente all'esame da parte della commissione edilizia.
7. Gli elementi integrativi richiesti sono presentati, tutti, nel tempo massimo di sei mesi dalla data di notifica della relativa richiesta. In caso contrario il responsabile del procedimento redige, senza ulteriori adempimenti, l'atto conclusivo di improcedibilità e lo trasmette ai richiedenti, restituendo una copia degli atti e dei relativi elaborati. In questo caso la pratica si ha come non presentata e il relativo intervento, qualora riproposto, comporta l'avvio di un nuovo e autonomo procedimento, ivi compresi diritti e spese di istruttoria.
8. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza, o dalla sua integrazione, il responsabile del procedimento richiede il parere alla commissione edilizia (ovvero alla, o "anche" alla, Commissione Urbanistica, ove costituita e competente) in ordine alla compatibilità generale dell'intervento. Richiede altresì i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta eventualmente prescritti con iniziativa comunale.
9. Il parere della commissione edilizia è espresso nei successivi trenta giorni. I pareri esterni sono acquisiti nei termini temporali previsti dalle norme speciali che li disciplinano.
10. La commissione edilizia può motivatamente richiedere, entro i trenta giorni assegnati, eventuali integrazioni degli elaborati finalizzate a evidenziare o descrivere con maggiore dettaglio le soluzioni progettuali sottoposte al suo esame, oppure convocare il progettista per una illustrazione verbale degli aspetti più complessi. In questi casi il parere definitivo è reso entro i quindici giorni successivi all'avvenuta integrazione documentale o all'avvenuta audizione del progettista.
11. Qualora il parere della commissione edilizia non venga espresso nei termini di cui ai commi 9 e 10, il responsabile del procedimento assolve comunque i successivi adempimenti nei termini che gli sono assegnati.
12. Entro novanta giorni dalla presentazione dell'istanza, o dall'eventuale integrazione, il responsabile del servizio, sulla scorta dell'istruttoria predisposta dal responsabile del procedimento, presenta la proposta di provvedimento al sindaco perché la sottoponga al consiglio comunale.
13. Nello stesso termine il responsabile del procedimento comunica al soggetto proponente l'avvenuta conclusione della fase istruttoria ed il relativo esito, allegando copia della relazione istruttoria e della proposta di provvedimento finale.
14. Il soggetto proponente può, entro venti giorni dalla piena conoscenza delle risultanze istruttorie, ove lo ritenga opportuno, chiedere al sindaco di non sottoporre il piano attuativo al consiglio comunale per consentire di modificarlo in funzione dei rilievi emersi in sede istruttoria. In questo caso il soggetto proponente può integrare o modificare il progetto originario, presentando gli elaborati modificativi e integrativi nel termine massimo di tre mesi dalla data della richiesta di sospensione rivolta al sindaco.
15. Dalla data di deposito della proposta modificativa e integrativa riprendono a decorrere i termini sopra indicati per le fasi di ammissibilità, integrazione e istruttoria.

Art. 70 (Piani attuativi - disposizioni particolari)

1. Le procedure e i termini di cui alla presente sezione si applicano anche qualora il piano attuativo sia proposto in variante al P.R.G. vigente.
2. Nei casi di cui al comma 1, le spese per la pubblicazione della variante sono a carico dei richiedenti.
3. Qualora l'istruttoria preveda il parere della commissione urbanistica, questa deve riunirsi congiuntamente alla commissione edilizia, nei tempi e nei modi prescritti per quest'ultima.

Art. 71 (Piani attuativi - provvedimento finale)

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del consiglio comunale entro sessanta giorni dalla conclusione della fase istruttoria sopra descritta.
2. Per il deposito, le osservazioni e la definitiva approvazione si applicano l'articolo 7, commi 5, 6 e 7 della legge regionale n. 23 del 1997.
3. Nel caso di mancata adozione, e quindi di non approvazione del piano attuativo, la relativa deliberazione viene notificata a tutti i soggetti firmatari della richiesta entro quindici giorni dalla sua esecutività.
4. Il comma 9 del richiamato articolo 7 trova applicazione nei termini che seguono: una volta dichiarata ammissibile la domanda di approvazione del piano attuativo, avviato il procedimento ed integrata la documentazione, ove richiesto, gli interessati possono presentare le istanze di concessione edilizia relative agli interventi contemplati dal piano attuativo medesima. Queste vengono istruite nei modi e nei termini previsti dal relativo procedimento, anche in pendenza della procedura di approvazione del piano attuativo. L'atto concessorio resta soltanto e comunque subordinato alla piena efficacia del piano attuativo approvato.
5. Il mancato rispetto dei termini temporali sopra indicati, da parte degli organi comunali, consente agli interessati di chiedere l'intervento sostitutivo regionale, nei modi e nei tempi indicati dall'articolo 8 della legge regionale n. 23 del 1997.
6. Gli oneri finanziari per l'attività del commissario ad acta sono a carico del Comune. In caso di accertamento di responsabilità sono recuperati, mediante azione di rivalsa, nei confronti dei singoli responsabili.

Art. 72 (Piani attuativi - efficacia del provvedimento finale)

1. L'approvazione definitiva del piano attuativo costituisce, altresì concessione edilizia, valida ed efficace dal momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica davanti all'ufficiale rogante, per:
 - a) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo stesso piano attuativo a carico dei soggetti interessati;
 - b) gli edifici da realizzare nel piano attuativo a condizione che la pratica sia corredata da tutti gli elaborati e da tutta la documentazione prescritta per il rilascio delle concessioni edilizie, distintamente per ciascun soggetto legittimato.
2. Nei casi di cui al comma 1, l'istruttoria del piano attuativo è integrata e contemporanea all'istruttoria prevista per il rilascio della concessione edilizia e, se dovuti, agli altri provvedimenti autorizzativi o atti di assenso di competenza comunale, comunque denominati, previsti dalle leggi speciali, fermo restando che i termini per le istruttorie si sovrappongono e non si sommano.
3. Nel caso di cui al comma 1, lettera b), il contributo di concessione, ovvero la prima rata del contributo di concessione qualora questo sia rateizzato ai sensi delle norme vigenti, è versato all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica. Dalla stessa data, se non diversamente disposto dalla convenzione medesima, iniziano a decorrere i termini per l'inizio e l'ultimazio-

ne dei lavori ai sensi dell'articolo 4, terzo e quarto comma, della legge 27 gennaio 1977, n. 10.

4. Delle circostanze di cui al comma 1, è dato atto nella delibera di approvazione del piano attuativo.

CAPO IV- semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - conferenza dei servizi

Art. 73 (conferenza interna)

1. Quando i procedimenti edilizi e urbanistici comportano l'acquisizione di pareri da parte di servizi comunali diversi da quello dell'edilizia privata, tali pareri vengono resi in sede di conferenza interna di servizi, convocata dal responsabile del procedimento, con le modalità e nei termini indicati dal regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi.

I pareri devono essere comunque espressi entro i termini assegnati al responsabile del procedimento per il deposito della relazione istruttoria e della proposta di provvedimento finale.

Art. 74 (conferenza esterna)

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti amministrazioni diverse dal Comune, ovvero debbano essere acquisiti pareri, intese, concedi, nulla osta o assensi comunque denominati, appartenenti alla competenza delle medesime, dev'essere privilegiato il ricorso alla conferenza di servizi tra i rappresentanti delle amministrazioni coinvolte abilitati a rappresentare.

Gli ambiti, le modalità e i termini nei quali svolge la propria attività la conferenza di servizi sono quelli definiti dagli articoli 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni.

Sezione II - sportello unico (qualora esistente)

Art. 75 (ambito di applicazione)

1. Le procedure definite da questa sezione si applicano a tutti i procedimenti edilizi e urbanistici che riguardano impianti produttivi di beni e servizi.
2. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, riguardante la riforma della disciplina relativa al settore del commercio.

Art. 76 (fonti di riferimento)

1. Il procedimento amministrativo riguardante gli interventi di cui all'articolo 75 è disciplinato dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, secondo i criteri applicativi definiti dalla Regione Lombardia con deliberazione della Giunta Regionale 5 febbraio 1999, n. 6/41318, e dai successivi articoli di questa sezione.

Art. 77 (struttura organizzativa e responsabile)

1. La struttura organizzativa, presso la quale è istituito lo "Sportello unico", è individuata nel servizio edilizia e urbanistica dell'ufficio tecnico comunale.
2. Le competenze, responsabilità e modalità di attuazione delle norme relative alla struttura ed ai responsabili sono definite dal regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi.

Art. 78 (priorità istruttoria)

1. Fermi restando i termini e gli adempimenti previsti dal decreto legislativo n.

447 del 1998, sia per il procedimento mediante conferenza di servizi che per quello mediante autocertificazione, l'istruttoria delle istanze, denunce e comunicazioni relative agli interventi di competenza dello "sportello unico" dev'essere compiuta con assoluta priorità rispetto agli altri procedimenti, indipendentemente dall'ordine cronologico di presentazione.

Art. 79 (rinvio al procedimento ordinario)

1. Fermo quanto disposto dall'articolo 77, con la priorità di cui all'articolo 78, il procedimento edilizio relativo agli insediamenti produttivi si svolge secondo quanto disposto dal regolamento per tutti gli altri interventi.

Sezione III - collaborazione tra privati e comune

Art. 80 (informazioni preliminari)

1. Ferma restando la disciplina dell'accesso di cui al capo V, gli interessati possono chiedere informazioni preliminari all'ufficio tecnico comunale, nei modi e nei termini previsti dal regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi, allo scopo di conoscere nel dettaglio la disciplina cui sono sottoposti gli immobili per i quali hanno interesse.
2. In questa sede gli addetti al servizio devono mettere a disposizione degli interessati, oltre alla conoscenza e professionalità connesse al loro ufficio tutta la documentazione posta in libera visione nonché i criteri interpretativi, dell'ufficio e quelli espressi dalla commissione edilizia di cui all'articolo 7 del regolamento.

Art. 81 (pareri preventivi)

1. Il responsabile del procedimento e il responsabile del provvedimento non sono tenuti a formalizzare pareri preventivi in ordine alla fattibilità di un intervento. Le informazioni, eventualmente comprensive di un sommario giudizio di proponibilità dell'intervento, sono fornite nei modi e nei tempi previsti dal regolamento per l'esercizio del diritto di accesso.
2. Può essere richiesto invece, un formale parere preliminare al responsabile del servizio, il quale può avvalersi della Commissione edilizia, quando l'intervento da proporre imponga particolari scelte che presuppongono il confronto fra privato e pubblico su tali materie ovvero quando le problematiche da analizzare sono complesse o delicate al punto da suggerire una valutazione che coinvolga anche il progettista.
3. Gli elaborati allegati alla richiesta devono essere idonei a rappresentare compiutamente gli elementi per i quali vengono coinvolti, in via preliminare, il responsabile del servizio ed eventualmente la commissione edilizia, ivi comprese le eventuali soluzioni alternative proposte.
4. La commissione edilizia può comunque rifiutarsi di esprimere il richiesto parere preventivo, indicandone le ragioni e riservandosi il parere di competenza nell'istruttoria prescritta.
5. Quando la commissione ritiene di aderire alla richiesta il presidente può convocare il progettista dell'intervento per l'illustrazione del progetto.
6. Il parere preventivo costituisce mero apporto collaborativo e non pregiudica in alcun modo, se non nel senso della coerenza sostanziale, le successive determinazioni della commissione e del responsabile del provvedimento finale

CAPO V- l'accesso ai documenti

Sezione I - disposizioni generali

Art. 82 (rinvio al regolamento)

1. In via generale l'accesso agli atti conservati presso il servizio edilizia privata e urbanistica è disciplinato dallo specifico regolamento adottato ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le specifiche disposizioni che seguono.

Art. 83 (riservatezza)

1. L'accesso deve garantire il diritto alla riservatezza rispetto ai dati personali dei soggetti coinvolti, ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

Art. 84 (consiglieri comunali e polizia giudiziaria)

1. Sono fatte salve le attribuzioni dei consiglieri comunali e le disposizioni previste dall'ordinamento per l'attività giudiziaria e per quella giurisdizionale.

Sezione II - accesso alla sola visura degli atti

Art. 85 (atti in libera visione)

1. Tutti gli atti ed elaborati conservati presso il servizio edilizia privata e urbanistica sono da considerarsi posti in libera visione a chiunque, con le limitazioni che seguono e con l'esclusione di quelli sottratti all'accesso ai sensi dello specifico regolamento.
2. In particolare devono essere esibiti i documenti e gli elaborati, di interesse generale quali gli strumenti urbanistici e regolamentari, gli atti catastali, le rappresentazioni grafiche del territorio, le pubblicazioni, i criteri interpretativi, le norme e disposizioni in materia, nonché le istanze, le denunce di inizio attività e le comunicazioni, per opere interne, compresi i relativi, elaborati verbali della commissione edilizia ed i rispettivi provvedimenti finali.
3. Non sono in libera visione a chiunque, ma soltanto, per coloro che ne abbiano qualificato interesse, gli atti istruttori, la corrispondenza interlocutoria e tutti gli atti interni privi di immediata valenza esterna.

Art. 86 (procedimento di accesso)

1. La richiesta di sola visura degli atti ed elaborati di cui al precedente articolo è fatta verbalmente negli orari di servizio.
2. L'accesso ai documenti posti in libera visione dev'essere consentito immediatamente senza ulteriori formalità.
3. Non sono ammesse le richieste di visura generalizzata di registri o categorie di atti, se non per le finalità previste e consentite dalla legge e dietro richiesta scritta e conseguente motivata autorizzazione rilasciata dal responsabile del servizio.
4. Quando la visura riguarda procedimenti edilizi o urbanistici, la stessa deve limitarsi a non più di due fascicoli per ogni accesso.
5. In caso di rifiuto opposto dall'addetto alla richiesta di accesso verbale, l'interessato può presentare la corrispondente richiesta scritta. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla data di acquisizione al protocollo di quest'ultima richiesta, la stessa si intende rifiutata e il richiedente può impugnare il silenzio rifiuto nei termini di legge.

Sezione III - rilascio di copie

Art. 87 (ambito di accesso)

1. Il servizio edilizia privata e urbanistica è tenuto a rilasciare, a richiesta di chiunque, copia o estratto di tutti i documenti e gli elaborati di interesse generale in suo possesso, quali gli strumenti urbanistici e regolamentari, gli atti catastali, le rappresentazioni grafiche del territorio, le pubblicazioni, i criteri interpretativi, nonché le norme e disposizioni che riguardano le materie affidate allo stesso servizio.
2. Il rilascio di copie o estratti delle istanze, denunce di inizio attività e comunicazioni per le opere interne, verbali della commissione edilizia e dei rispettivi provvedimenti finali, è invece subordinato alla motivazione della richiesta e alla dichiarazione dell'interesse sotteso alla stessa.
3. Il rilascio di copia o estratto degli elaborati progettuali o di atti interni come gli atti istruttori, la corrispondenza interlocutoria e tutti gli atti privi di immediata valenza esterna, è subordinato alla puntuale motivazione della richiesta e alla dimostrazione della concreta necessità di salvaguardare interessi personali o diffusi, potenzialmente incisi da atti o comportamenti illegittimi o illeciti, nonché alla formale assunzione delle responsabilità derivanti dall'utilizzo di tali atti o elaborati oltre i limiti consentiti dalla legge.

Art. 88 (procedimento di accesso)

1. La richiesta di copie o estratti, nei limiti di cui al precedente articolo, deve sempre avere la forma scritta, in carta semplice o in carta legale a seconda che la copia o l'estratto vengano rispettivamente richiesti in copia semplice o autentica.
2. Il rilascio deve avvenire, ove possibile, immediatamente, previo rimborso dei costi di riproduzione e degli eventuali diritti di autentica.
3. Quando la laboriosità della riproduzione o la mancanza di copie già disponibili o altre difficoltà oggettive non consentono l'immediato rilascio di quanto richiesto, tale adempimento dev'essere compiuto entro dieci giorni dalla presentazione dell'istanza. In caso di ulteriore ritardo il responsabile del servizio deve, entro lo stesso termine, comunicare all'interessato i motivi del ritardo medesimo.
4. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla data di acquisizione della richiesta al protocollo, la stessa si intende rifiutata e il richiedente può impugnare il silenzio rifiuto nei termini di legge.

CAPO VI - Vigilanza e sanzioni

Art. 89 (Competenze e responsabilità)

1. Le competenze e responsabilità per la vigilanza e l'applicazione di sanzioni, nelle materie di cui al regolamento, sono individuate dal regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi, ai sensi della legge 8 giugno 1990, n. 142, e successive modificazioni, nel rispetto dei principi desumibili dalle leggi e disposizioni che riguardano le materie medesime.
2. Il potere di vigilanza sull'attività edilizia è attribuito al responsabile del servizio tecnico, che la esercita avvalendosi in primo luogo della polizia municipale, come specificato all'articolo 91.
3. L'applicazione delle sanzioni amministrative, così come tutti i provvedimenti repressivi o cautelari, in materia edilizia e urbanistica, compete in via esclusiva al responsabile del servizio tecnico, ferme restando le competenze e responsabilità affidate ad altri organi dalle leggi statali e regionali.

Art. 90 (Sanzioni)

1. Le procedure e le sanzioni sono quelle disciplinate dalle vigenti norme e disposizioni, sia statali che regionali, riguardanti le rispettive materie.
2. In particolare sono fatte salve le seguenti misure sanzionatorie:
 - a) del capo I della legge n. 47 del 1985 per le violazioni edilizie e urbanistiche;
 - b) del capo VII del titolo I del decreto legislativo n. 490 del 1999 per le violazioni in materia di beni culturali;
 - c) del capo III del titolo II dello stesso decreto legislativo per le violazioni in materia paesaggistica;
 - d) dell'articolo 221, secondo comma, del regio decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'articolo 70, comma 1, lettera b), del decreto legislativo n. 507 del 1999, per l'uso degli edifici in assenza di certificato di abitabilità;
 - e) del titolo V del decreto legislativo n. 152 del 1999 per le violazioni in materia di tutela delle acque.
3. Per ogni violazione alle disposizioni del regolamento, non diversamente sanzionata, trovano applicazione gli articoli 106 e seguenti del testo unico della legge comunale e provinciale approvato con regio decreto 3 marzo 1934, n. 383, come modificato dalla legge 24 novembre 1981, n. 689.

Art. 91 (Accertamento di prima istanza)

1. La vigilanza sull'attività edilizia nel territorio, tramite controlli esterni, è affidata in prima istanza all'ufficio di polizia municipale, il quale cura i controlli stessi sia nella forma della ricognizione generalizzata che in quella della specifica ispezione.
2. Quando gli addetti al controllo esterno accertano eventi, fatti o comportamenti che palesano, in forma più o meno manifesta, una presunta violazione delle norme in materia edilizia e urbanistica, ne danno immediata, seppure sommaria, notizia scritta al responsabile del relativo servizio, al presidente della Giunta regionale e all'Autorità Giudiziaria, quando dovuta.
3. Qualora, per qualsiasi motivo, sia rilevata una attività edilizia abusiva da parte di soggetti competenti ma diversi dalla polizia municipale, questi devono trasmettere tempestivamente la notizia alla stessa polizia municipale.
4. Entro il primo giorno lavorativo di ogni mese, l'ufficio della polizia municipale trasmette al Segretario comunale l'elenco dei verbali o dei rapporti da essa redatti o allo stesso ufficio pervenuti da altri ufficiali o agenti di polizia giudiziaria, nonché delle ordinanze di sospensione

Art. 92 (Provvedimenti cautelari - ordinanze di sospensione)

1. Entro due giorni dal deposito dell'accertamento di prima istanza il responsabile del servizio edilizia e urbanistica valuta l'opportunità di eventuali provvedimenti cautelari e, ove necessario nel caso in cui lavori siano in corso di esecuzione, dispone la sospensione dei medesimi.
2. Il relativo provvedimento dev'essere immediatamente notificato a tutti i presunti responsabili dell'abuso, nonché al costruttore e al direttore dei lavori, ove individuati. Esso è altresì trasmesso contestualmente all'ufficio di polizia municipale che ha effettuato l'accertamento.
3. Nello stesso provvedimento cautelare è inserita la comunicazione agli interessati di cui al comma 2 dell'avvio del procedimento sanzionatorio, ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 241 del 1990, unitamente al preavviso dell'accertamento di cui all'articolo 91.
4. Qualora i lavori abusivi risultino già ultimati ovvero sia omesso il provvedimento di sospensione, o comunque ogni volta che non sia stato disposto diversamente, la comunicazione e il preavviso di cui al comma 3 sono noti-

ficati nei modi, nei termini e ai soggetti come indicati ai commi 1 e 2.

Art. 93 (Qualificazione e quantificazione dell' abuso, individuazione delle responsabilità)

1. Entro quindici giorni dal deposito dell'accertamento di prima istanza, il responsabile del servizio effettua direttamente tramite il responsabile del procedimento, individuato allo scopo, la rilevazione di tutti gli elementi necessari per la qualificazione e quantificazione dell'abuso, anche con documentazione fotografica, e redige una relazione descrittiva eventualmente corredata da grafici illustrativi.
2. La rilevazione di cui al comma 1 è compiuta in collaborazione con l'ufficio di polizia municipale, al quale è affidata l'individuazione dei soggetti responsabili e dei rispettivi comportamenti in relazione alle responsabilità accertate o accertabili, la proposta di provvedimenti di sequestro, ove necessari, e la loro cura, ove convalidati dall'autorità giudiziaria a termini di legge.
3. Le risultanze degli accertamenti descritti ai commi 1 e 2 sono verbalizzate congiuntamente entro il termine di cui al comma 1.

Art. 94 (Misure repressive di demolizione immediata)

1. Qualora sia accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, il responsabile del servizio provvede alla demolizione e al ripristino dallo stato dei luoghi ai sensi dell'articolo 95, comma 6.
2. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché dal decreto legislativo n. 490 del 1999, il responsabile del servizio provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'articolo 95, comma 6, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Per ogni altra circostanza trova applicazione l'articolo 95, in quanto compatibile.

Art. 95 (Provvedimento conclusivo di irrogazione delle sanzioni amministrative)

1. Entro quarantacinque giorni dal provvedimento di sospensione dei lavori, ovvero dalla comunicazione di avvio del procedimento sanzionatorio nei casi di cui all'articolo 92, comma 4, il responsabile del servizio adotta il provvedimento conclusivo di irrogazione delle sanzioni in funzione delle norme che regolano la materia.
2. Copia d'itale provvedimento è notificato ai responsabili dell'abuso, al proprietario e ai titolari di diritti reali sull'immobile, ove conosciuti e diversi dai responsabili dell'abuso, agli eventuali controinteressati che siano intervenuti nel procedimento, al costruttore e al direttore dei lavori ove conosciuti.
3. Entro il termine di cui al comma 1 il provvedimento stesso è trasmesso, insieme cori le risultanze degli accertamenti di cui all'articolo 93, all'ufficio di polizia municipale, al Presidente della Giunta regionale e all'Autorità Giudiziaria, con esplicito riferimento alla comunicazione di cui al secondo comma dell'art. 91.
4. Gli ulteriori adempimenti, da adottare in relazione ai successivi eventi ovvero alla presenza di vincoli speciali e competenze diverse da quelle comunali, sono regolati dalle norme speciali che li riguardano.
5. Qualora il provvedimento conclusivo di irrogazione delle sanzioni amministrative consista nel pagamento di una somma, esso è trasmesso all'ufficio di

- ragioneria-tributi , che ne cura la riscossione.
6. Nei casi di cui all'articolo 95 e in ogni altro caso in cui il provvedimento conclusivo di irrogazione delle sanzioni amministrative consista nella demolizione o rimozione dei manufatti o nel ripristino dello stato dei luoghi, il responsabile del servizio cura direttamente o tramite il responsabile del procedimento, se diverso il procedimento per l'esecuzione della sanzione della demolizione, rimozione o ripristino.

Titolo III - LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I - composizione e nomina

Sezione I - composizione

Art. 96 (composizione)

1. La Commissione Edilizia Comunale è così composta:
 - a) Sindaco, o assessore delegato all'edilizia privata e urbanistica, con funzione di presidente.
 - b) Comandante provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato.
 - c) Due esperti in materia paesaggistica e ambientale, obbligatori ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 9 giugno 1997, n. 18.
 - d) Due membri di riconosciuta competenza, sotto il profilo tecnico, in materia di progettazione edilizia e architettonica nonché in materia di urbanistica e di gestione territoriale.
 - e) Due membri di riconosciuta competenza, sotto il profilo giuridico e amministrativo nelle stesse materie.
 - f) Un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche.
2. I componenti di cui alle lettere a) e b) sono membri di diritto.
3. Gli altri componenti sono nominati dalla giunta comunale con i criteri di cui al successivo articolo 97.
4. Costituiscono il supporto tecnico e burocratico, senza diritto di voto:
 - a) Il responsabile del servizio edilizia e urbanistica, con funzione di relatore.
 - b) Un impiegato idoneo a svolgere la funzione di segretario verbalizzante, individuato dal responsabile del predetto servizio.

Sezione II - nomina e durata

Art. 97 (requisiti e criteri per la nomina)

1. La giunta comunale nomina i componenti, che non fanno parte di diritto della commissione edilizia, con i seguenti criteri:
 - a) Gli esperti di cui alla lettera c) sono scelti tra figure di comprovata esperienza in materia paesaggistica e ambientale, rinvenibile sia nella formazione e attività professionale che nell'avvenuta partecipazione ai corsi promossi o riconosciuti dalla regione ai sensi dell'articolo 5, primo comma, della legge regionale n. 18 del 1997.
 - b) I membri di cui alle lettere d) ed e), tra i quali almeno uno per ogni figura dev'essere laureato in materie rientranti nelle attribuzioni indicate, sono scelti tra persone di comprovata capacità nelle materie stesse, rinvenibile sia nella formazione e attività professionale che nell'effettiva partecipazione alle attività di tutela e gestione del territorio in ambito professionale, culturale, sociale o amministrativo.
 - c) L'esperto di cui alla lettera f) è scelto nell'ambito di una terna di no-

minativi designati, entro quindici giorni dalla richiesta, dalle associazioni dei disabili. In caso di mancata designazione nei termini l'esperto è scelto con il criterio della competenza specifica, riservando la preferenza a chi abbia seguito appositi corsi di formazione in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

Art. 98 (durata in carica)

1. I membri di nomina comunale restano in carica quanto la giunta che li ha nominati e, dopo tale scadenza fino alla nomina della nuova commissione, purché questa avvenga entro i successivi quarantacinque giorni.

Art. 99 (rieleggibilità, continuità e avvicendamento)

1. I membri della commissione edilizia possono essere consecutivamente rinominati per una sola volta.
2. Non sussistono limiti alla nomina di persone che hanno già fatto parte di due commissioni edilizie consecutive purché queste non siano immediatamente precedenti a quella di nuova nomina.
3. Fermi i limiti che precedono, relativi all'obbligo di avvicendamento dei componenti, la giunta comunale deve ricercare una soglia minima di continuità dell'operato della commissione.
4. A tale scopo dovrà essere favorita, in sede di rinnovo la commissione, la riconferma di una delle due figure previste rispettivamente alle lettere c), d) ed e).

Sezione III - incompatibilità e decadenza

Art. 100 (incompatibilità)

1. Per i componenti nominati dalla giunta comunale vigono le incompatibilità previste per la nomina ad assessore.
2. Non possono far parte della commissione edilizia i dipendenti comunali e i soggetti che, in rappresentanza delle altre amministrazioni, devono esprimersi sulle stesse pratiche sottoposte al suo esame.

Art. 101 (decadenza e sostituzione)

1. Fermi i casi di decadenza per sopravvenuta incompatibilità o per dimissioni spontanee, i componenti della commissione edilizia che, senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre sedute consecutive, o per sei sedute nel corso di un anno solare, decadono dall'incarico.
2. La circostanza viene rilevata d'ufficio da parte del responsabile del servizio edilizia e urbanistica e viene dal medesimo segnalata alla giunta comunale e fatta notificare ai componenti decaduti.
3. La giunta provvede all'immediata sostituzione dei componenti stessi, nel rispetto dei criteri e requisiti di cui all'articolo 97. I sostituti dureranno in carica quanto la commissione nella quale vengono inseriti e possono essere rinominati con i limiti indicati nell'articolo 98.

CAPO II - Le attribuzioni

Sezione I - natura e attribuzioni

Art. 102 (natura della commissione edilizia)

1. La commissione edilizia é organo di consulenza tecnica e culturale del co-

mune in materia edilizia, urbanistica, paesaggistica e ambientale.

Art. 103 (ambito di valutazione dei progetti)

1. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, sia privati che pubblici, la commissione valuta la qualità architettonica, edilizia e urbanistica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto territoriale e ambientale, sia alla scala comunale che a quella dei complessi sistemi costitutivi di tale contesto.

Art. 104 (procedimenti sottoposti al parere)

1. La commissione edilizia esprime parere consultivo obbligatorio in ordine ai seguenti procedimenti:
 - a) Adozione del piano regolatore generale e delle sue varianti.
 - b) Adozione di piani e programmi attuativi e relative varianti.
 - c) Adozione del regolamento edilizie e delle sue varianti.
 - d) Applicazione delle misure di salvaguardia rispetto ai suddetti strumenti.
 - e) Approvazione dei progetti definitivi dei lavori pubblici comunali, con esclusione degli interventi manutentivi.
 - f) Parere su lavori pubblici o di interesse pubblico, proposti da amministrazioni diverse dal comune, per i quali il comune stesso abbia competenza autorizzativa o consultiva o altro, che riguardino gli aspetti disciplinati del regolamento.
 - g) Richiesta di rilascio, proroga, variante (escluse quelle riconducibili all'articolo 15 della legge n. 47 del 1985 - varianti in corso d'opera), proposta di annullamento d'ufficio, della concessione edilizia.
 - h) Denuncia di inizio attività, proposta di annullamento d'ufficio e di variante (non in corso d'opera) della stessa, per gli interventi diversi da quelli previsti all'articolo 52, primo comma, indicati al sesto comma dello stesso articolo.
 - i) Denuncia di inizio dell'attività edilizia, proposta di annullamento d'ufficio e di variante (non in corso d'opera) della stessa, relativa ad interventi da realizzare su immobili collocati in zona "A", ovvero su quelli ricadenti in altre zone ma ai quali il responsabile del procedimento ritenga di dover richiedere il parere della commissione edilizia in ordine agli aspetti disciplinati dal regolamento e dalle norme di attuazione del piano regolatore generale per quegli immobili, quando il progetto metta in evidenza modifiche dello stato dei luoghi che abbiano particolare rilievo in tal senso.
 - l) Richiesta di autorizzazione edilizia, di proroga, proposta di annullamento d'ufficio e di variante (non in corso d'opera) della stessa, relativa ad interventi da effettuare su edifici collocati in zone "A", ovvero su quelli ricadenti in altre zone ma ai quali il piano regolatore riconosce valenza storica, paesaggistica o ambientale, che a giudizio del responsabile del procedimento incidono in modo apprezzabile sui valori tutelati.
 - m) Autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 7 della legge n. 1497 del 1939, sanzioni di cui all'articolo 15 della stessa legge ed agli articoli 9, terzo comma, e 10, terzo comma, della legge n. 47 del 1985, nonché espressione del parere di cui all'articolo 32 della legge medesima, nei limiti della sub delega conferita al comune ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 18 del 1997.
 - n) Parere richiesto dal responsabile del procedimento edilizio e urbanistico su aspetti tecnici, giuridici o interpretativi particolarmente delicati o complessi.
 - o) Parere preliminare, richiesto ai sensi dell'articolo 79, quando l'inter-

vento edilizio o urbanistico da proporre imponga particolari scelte che presuppongono il confronto tra privato e pubblico su tali materie ovvero quando le problematiche da analizzare siano complesse o delicate al punto da suggerire una valutazione che coinvolga il progettista.

- p) Parere richiesto da organi comunali, tramite il sindaco o l'assessore delegato, su interventi privati o pubblici che investono le materie di competenza della commissione, esclusi dall'elenco di cui alle lettere che precedono.

Art. 105 (procedimenti non sottoposti al parere)

1. Non sono sottoposti al parere della commissione edilizia i seguenti procedimenti:
 - a) Rinnovo e voltura di concessioni o autorizzazioni edilizie rilasciate.
 - b) Varianti a concessioni edilizie ai sensi dell'articolo 15 della legge n. 47 del 1985 (varianti in corso d'opera).
 - c) Richiesta di autorizzazione edilizia, o sua variante, che non riguardi gli interventi di cui alla lettera m) dell'articolo 104.
 - d) Denuncia di inizio attività, o sua variante, che non riguardi gli interventi di cui alle lettere i) e l) dell'articolo 104.
 - e) Comunicazione per opere interne ai sensi dell'articolo 26 della legge n. 47 del 1985.

Sezione II - ambito di valutazione

Art. 106 (interpretazione delle norme)

1. Ferma restando la competenza affidata al responsabile del procedimento in ordine alla qualificazione tecnico giuridica degli interventi ed alla verifica di conformità degli stessi rispetto alle norme ed agli strumenti urbanistici e regolamentari vigenti o in salvaguardia, la commissione edilizia può esprimere parere, se richiesta dallo stesso responsabile o da altri organi comunali a ciò legittimati, anche su questi aspetti, allo scopo di tracciare le linee interpretative e di formulare le proposte di aggiornamento di cui ai precedenti articoli 7 e 8 del regolamento.

Art. 107 (qualità progettuale)

1. La commissione edilizia valuta essenzialmente la qualità degli interventi proposti, sia pubblici che privati, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
 - a) Scelte urbanistiche generali o attuative:
 - valutazione generale delle scelte pianificatorie nell'ambito degli aspetti di competenza.
 - analisi approfondita delle norme di attuazione, tesa a verificare la presenza e la completezza delle disposizioni che consentano, in sede applicativa, la più rigorosa tutela del patrimonio territoriale e dei valori affidati alla valutazione della commissione.
 - b) Interventi edilizi o urbanistici di dettaglio:
 - Livello di approfondimento delle analisi preliminari tese alla conoscenza del contesto e della storia.
 - Piena coerenza ed elevata qualità delle scelte progettuali rispetto all'insieme delle componenti territoriali che caratterizzano il sito.
 - Conformità degli interventi rispetto alle scelte pianificatorie ed ai criteri di salvaguardia del patrimonio edilizio e urbanistico, storico, naturalistico, paesaggistico, ambientale, derivanti sia da strumenti locali che sovracomunali, con esplicito e sostanziale riferimento alla ricerca del perfetto equilibrio e della piena armonia tra gli interventi stessi e

- l'ambito in cui si inseriscono.
- Valenza urbanistica capace di integrarsi perfettamente nel tessuto urbano coinvolto, migliorandone le preesistenti caratteristiche di qualità.
 - Valenza architettonica idonea ad inserirsi nel contesto insediativo storicamente consolidato senza impoverirlo ma anzi arricchendolo con scelte compositive equilibrate, con disegni di facciata sobri e ordinati seppure espressivi, con sistemazioni esterne, scelta di materiali, colori, infissi e altre finiture adeguate a tal fine.

CAPO III - Funzionamento

Sezione I - convocazione e partecipazione

Art. 108 (sedute ordinarie e straordinarie)

1. La commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il presidente lo ritenga opportuno.

Art. 109 (partecipazione esterna)

1. Le sedute della commissione edilizia non sono pubbliche.
2. La partecipazione è riservata ai suoi componenti ed è estesa ai soli progettisti esterni nei casi previsti dal regolamento.
3. Il Sindaco ha sempre facoltà di partecipare ai lavori della commissione, anche quando non ne abbia assunto la presidenza.
4. Il presidente può convocare in commissione, in casi eccezionali, soggetti esterni alle figure di cui al secondo comma, ove ne ricorra particolare opportunità. Le ragioni della convocazione devono essere esposte nel verbale relativo alle pratiche per le quali vengono sentiti o ammessi i predetti soggetti esterni.

Art. 110 (convocazione)

1. Il giorno e l'orario di convocazione ordinaria vengono decisi dal presidente, con il criterio della maggioranza
2. Le sedute ordinarie, come sopra definite, vengono convocate per iscritto
3. Le sedute straordinarie sono convocate dal presidente con invito da recapitare ai componenti con un anticipo di almeno tre giornate lavorative piene, completo dell'ordine del giorno e del motivo dell'urgenza.

Art. 111 (esame preliminare delle pratiche)

1. Sia per le sedute ordinarie che per quelle straordinarie, tutte le pratiche da sottoporre alla commissione devono essere disponibili presso il servizio edilizia e urbanistica, per l'eventuale esame preliminare da parte dei componenti, con un anticipo di almeno tre giornate lavorative piene rispetto alla seduta in cui le stesse devono essere esaminate.

Art. 112 (sopralluoghi)

1. La commissione effettua valutazioni e approfondimenti in loco ogni volta che lo ritenga necessario il presidente o lo richiedano almeno cinque componenti, sia su istanza degli interessati che su proposta della struttura comunale o anche di propria iniziativa.

Sezione II - validità delle sedute e delle decisioni

Art. 113 (composizione minima per la validità delle sedute)

1. Affinché le sedute della commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza di almeno cinque componenti, tra i quali il presidente. La verifica di validità dev'essere compiuta non soltanto per l'inizio della seduta ma per ogni singola pratica che viene esaminata, sotto la responsabilità del segretario della commissione.
2. In caso di impedimento del presidente di diritto, la presidenza può essere assunta dal vice sindaco. Quando vi siano impedimenti da parte di entrambi la giunta comunale può designare un assessore a presiedere una determinata seduta.
3. Per l'esame delle richieste di autorizzazione paesaggistica e ambientale, nell'ambito della sub delega di cui alla legge regionale n. 18 del 1997, la validità del parere è subordinata alla presenza, tra i cinque componenti di cui ai precedenti commi, di almeno uno degli esperti nominati per tale materia.

Art. 114 (Decisioni e verbalizzazione)

1. Le decisioni della commissione vengono assunte a maggioranza dei componenti presenti e votanti. In caso di parità prevale il voto del presidente.
2. Fatta salva la prevalenza del voto del presidente in caso di parità, le decisioni vengono assunte in forma collegiale con apporto paritario di tutti i componenti, ferme restando le specifiche competenze e attribuzioni degli esperti nelle rispettive materie.
3. Gli esperti in materia paesaggistica e ambientale redigono, anche in forma autonoma e distinta, per gli interventi subordinati ad autorizzazione paesaggistica in sub delega, specifica relazione che illustri le valutazioni di natura paesaggistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte, con riferimento ai presupposti che hanno portato all'apposizione del vincolo ed alle finalità sottese e affidate al vincolo stesso. La relazione dev'essere inserita nel verbale della commissione, ovvero allegato allo stesso quale sua parte integrante.
4. La commissione, nella sua collegialità, può anche assumere decisioni non coincidenti con le proposte degli esperti in materia paesaggistica o in altre materie. In tal caso il parere dovrà contenere una motivazione particolarmente puntuale e approfondita, ponendo in evidenza gli elementi di coerenza della decisione collegiale nei confronti degli elementi rispettivamente presupposti alla nomina degli esperti stessi in commissione.
5. I verbali sono sottoscritti dal presidente e dal segretario al termine della seduta.
6. Il responsabile del servizio edilizia e urbanistica cura la conservazione degli originali in apposita raccolta e l'inserimento di una copia nel fascicolo relativo ad ogni singola pratica esaminata.

Sezione III - rapporto con le strutture organizzative del Comune

Art. 115 (rapporto tra commissione e strutture organizzative comunali)

1. La commissione può richiedere alla struttura comunale, con particolare riferimento ai responsabili dei servizi tecnici e della segreteria, chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti, progetti, elaborati o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun componente della commissione edilizia richiedere

la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali, ritenuti utili per l'espressione del parere.

3. Ciascun componente ha diritto di chiedere e ottenere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della commissione.

Titolo IV - DISPOSIZIONI SULLA UNITA' EDILIZIA E LE SUE RELAZIONI CON L'AMBIENTE

CAPO I - Ambiente urbano

Sezione I - spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 116 (disciplina del verde su aree pubbliche o ad uso pubblico)

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione, quali peculiari fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve rispondere in modo esemplare alle finalità di miglioramento dell'ambiente urbano nel senso della sua piena godibilità e fruibilità e del rispetto dei caratteri tradizionali ed estetici dell'ambiente medesimo, all'interno di un disegno accuratamente progettato.
3. Qualsiasi intervento di formazione, sistemazione, ripristino o trasformazione di spazi pubblici o di uso pubblico esterni, dev'essere realizzato con il fine di incrementare la superficie permeabile a verde, possibilmente alberata, con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, tesa principalmente a mantenere o ripristinare la massima permeabilità ed a consentire la più estesa ritenzione temporanea delle precipitazioni, nonché a garantire il miglioramento, o almeno il mantenimento, della piena efficienza della rete di convogliamento, smaltimento e recapito delle acque superficiali.

Art. 117 (pavimentazione degli spazi pubblici o ad uso pubblico)

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico, quando non possono essere realizzati o trasformati nel senso di cui al precedente articolo 116 ma richiedono la pavimentazione, devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive che rispettino il contesto urbano e che consentano facili operazioni di ispezione, manutenzione e ripristino dei sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche, al fine di evitare possibili ristagni.

Art. 118 (insegne e mezzi pubblicitari)

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno dell'abitato, sono disciplinati da apposito regolamento, in ottemperanza all'art. 3 del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità devono rispettare le disposizioni del codice della strada e del suo regolamento di attuazione.
3. Il rilascio dell'autorizzazione per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, targhe e affissioni in genere, interessanti immobili soggetti a specifici vincoli, è

subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo.

Art. 119 (chioschi, cabine telefoniche, edicole, arredo urbano)

1. I chioschi, le cabine telefoniche, le edicole e gli altri elementi di arredo urbano, anche se di tipo precario e temporaneo, sia pubblici che privati, devono corrispondere a criteri di rigoroso inserimento nell'equilibrio urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. Tali elementi devono rispettare le disposizioni del codice della strada e del suo regolamento di attuazione. Devono inoltre consentire e agevolare la libera circolazione degli utenti dei percorsi ciclabili e pedonali, con particolare riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche e di ogni elemento di pericolo o di ostacolo, anche potenziale, rispetto alla piena fruibilità degli spazi interessati.

Art. 120 (passaggi pedonali)

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. Non sono ammesse fessure in griglie e altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Art. 121 (percorsi ciclabili)

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima pari a ml 2,50 se ad un solo senso di marcia ed a ml 3,00 se a due sensi di marcia. Sono consentite sezioni ridotte in caso di oggettiva impossibilità di realizzare quelle indicate, a condizione che vengano adottati particolari accorgimenti per garantire la sicurezza d'uso.
2. Le piste devono essere ben delimitate e, ove possibile, fisicamente separate dalla carreggiata stradale, con l'installazione di elementi separatori continui, alti almeno un metro e di adeguata stabilità.
3. La pavimentazione deve garantire aderenza, visibilità e scorrevolezza.

Art. 122 (spazi porticati)

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non dev'essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando interruzioni a causa di corpi di fabbrica privi di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza e di altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo adeguate condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio può essere prescritto, in sede di rilascio degli atti abilitativi, l'impiego di determinati materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

Art. 123 (occupazione degli spazi pubblici)

1. L'occupazione degli spazi pubblici, qualora ammessa dalla specifica discipli-

na. Deve integrarsi nel disegno urbano senza indurre alterazioni al suo complessivo equilibrio, in ordine alla viabilità, alla qualità architettonica ed alla funzionalità degli spazi medesimi, garantendo condizioni di piena accessibilità e sicurezza.

2. La disciplina delle concessioni, sia amministrativa che tributaria, è contenuta nei relativi regolamenti.

Art. 124 (disciplina d'uso del sottosuolo)

1. L'uso degli spazi di sottosuolo dev'essere conforme alla direttiva del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 e dev'essere complementare, o almeno compatibile, con le destinazioni e le funzioni delle corrispondenti aree di superficie.
2. L'uso del sottosuolo per finalità pubbliche o di interesse pubblico riguarda i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, autoparcheggi interrati, reti di viabilità e reti di trasporto.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
 - a) Ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette.
 - b) Illuminati artificialmente e/o naturalmente.
 - c) Identificati nel soprassuolo con adeguata segnaletica.
 - d) Conformi alla normativa vigente in materia di eliminazione barriere, igiene e sicurezza antincendio.
4. Il Comune ha facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo del sottosuolo, alle quali devono uniformarsi i soggetti privati e pubblici interessati.
5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
6. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, in seguito alle manomissioni necessarie per la realizzazione, la modifica, il potenziamento e la manutenzione delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali, di adeguate dimensioni, aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate.

Art. 125 (reti di servizi pubblici)

1. Le reti dei servizi pubblici e di interesse pubblico costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione, i chiusini e qualsiasi altro manufatto da inserire nella pavimentazione, devono essere correlati al suo disegno di superficie.
3. Qualsiasi manufatto o altro elemento che comporti ingombro esterno deve garantire le condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 126 (volumi tecnici ed impiantistici dei servizi pubblici)

1. I volumi tecnici e gli elementi impiantistici dei servizi pubblici e di interesse pubblico (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e di copertura, purché rispettino le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade e dai fabbricati, nonché le soglie massime di impermeabilizzazione del suolo, previste dalle norme di attuazione del piano regolatore.
3. In casi particolari le cabine di cui al comma precedente possono essere col-

locate all'interno delle fasce di rispetto stradale, quando non vi siano ragionevoli alternative e soltanto per le zone e le fasce di rispetto nelle quali questa possibilità è prevista dalle norme di attuazione del piano regolatore.

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

Art. 127 (intercapedini e griglie di aerazione)

1. Nella realizzazione di intercapedini con funzioni di servizio, poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e muri di sostegno del terreno circostante, necessarie per l'illuminazione indiretta, per l'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché per favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse collocate, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo sia di natura urbanistica che amministrativa e tributaria, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili, dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli, con le ulteriori caratteristiche di cui al terzo comma dell'articolo 120.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione II - Spazi privati

Art. 128 (accessi e passi carrabili)

1. L'accesso dei veicoli dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata previo assenso dell'ente proprietario della strada o degli spazi da cui si accede, nel rispetto del codice della strada e del suo regolamento di attuazione nonché, quando la competenza è del comune, del regolamento per la viabilità e di quello per l'occupazione di suolo pubblico.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da oggettive esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. La larghezza del passo carrabile dev'essere determinata con il criterio della massima funzionalità, con particolare riferimento agli aspetti legati alla visibilità, sicurezza e minima interferenza con l'ordinario flusso veicolare.
4. Nelle nuove costruzioni e, ove possibile, negli interventi sull'esistente, la distanza minima tra il cancello di accesso all'immobile servito e la carreggiata, verificata in ogni punto nella direzione perpendicolare al cancello stesso, dev'essere pari almeno a m 4,50 (salvo disposizioni del Codice della strada e eventuali circolari del M.I.)
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalatura per il deflusso delle acque.
6. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella condizione in cui si trovano. Tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza gli stessi debbono essere adeguati alla presente disposizione.

Art. 129 (strade private)

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non adeguatamente urbanizzate, previa apposita convenzione che deve prevedere, oltre alle caratteristiche tecniche e geometriche conformi alle disposizioni vigenti, anche l'assunzione degli oneri di costruzione a regola d'arte e di adeguata manutenzione e pulizia, con particolare riferimento alla pavimentazione, alla segnaletica prescritta ed alle opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali o in altri recettori autorizzati.
2. Le caratteristiche delle strade sono definite dal piano regolatore e dal piano della viabilità.

Art. 130 (allacciamento alla rete fognaria)

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria secondo le modalità stabilite dal regolamento di fognatura.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane, ad esclusione delle acque di prima pioggia.
3. Per gli immobili ubicati in "zona non servita", come individuata nella planimetria della rete fognaria e delle zone servite, si applicano le vigenti disposizioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

Art. 131 (allacciamento alle reti impiantistiche)

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio o anche, quando ciò sia possibile, una o più unità immobiliari.
3. Dev'essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
4. Al fine di incentivare l'impiego di acque meno pregiate di quelle potabili, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il progetto edilizio deve prevedere, per ogni unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della legge 5 gennaio 1994, n. 36 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 132 (antenne radiotelevisive)

1. L'installazione degli apparati di ricezione e telefonie mobili, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro dell'abitato, del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e delle normative vigenti in materia
2. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - Tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato, o che intendono installarne uno, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive.
 - Le antenne devono essere installate nel rispetto della legge n. 46 del 1990 sulla sicurezza degli impianti nonché delle disposizioni sulla compatibilità elettromagnetica.

Art. 133 (recinzioni e cancelli)

1. Le recinzioni devono adeguarsi alle tipologie ed ai materiali in uso nell'ambito in cui si collocano, al fine di mantenerne l'unità compositiva, devono presentare aspetto decoroso e devono essere dimensionate in stretta aderenza alla funzione che svolgono, ferme restando le prescrizioni delle norme di attuazione del piano regolatore per le singole parti del territorio.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e la piena accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico su cui si affacciano.
3. Le recinzioni devono rispettare gli allineamenti obbligatori del piano regolatore e devono consentire e agevolare lo svolgimento di tutti i servizi pubblici o di interesse pubblico, quali i trasporti locali e la raccolta dei rifiuti urbani.
4. I cancelli pedonali o carrabili, inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà privata o rispettare le prescrizioni di cui al codice della strada e suo regolamento.
5. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette e inserite nel contesto della struttura.
6. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Art. 134 (spazi edificabili)

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere assoggettate a manutenzione periodica, assicurandone gli aspetti di decoro urbano da parte degli enti o soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti e qualsiasi altra struttura o impianto in disuso, che determinano o che possono determinare inconvenienti o pericoli di carattere igienico sanitario, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti a periodici interventi di pulizia disinfezione cura del verde e, se necessario di disinfestazione o derattizzazione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione dei necessari interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione delle aree di cui sopra dev'essere eseguita con materiali che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava devono essere recintati per l'intero perimetro, con le specifiche prescrizioni contenute nei provvedimenti che ne consentono la coltivazione o che ne dispongono la chiusura.

Art 135 (sistemazioni esterne ai fabbricati)

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Art. 136 (Toponomastica e segnaletica)

1. Non è soggetto ad alcun assenso de Comune l'utilizzo di pareti di manufatti privati non prospicienti gli spazi pubblici, per l'apposizione di targhe, piastrelle, tabelle, cartelli, orologi o lapidi, purché il manufatto non sia soggetto ai vincoli di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999.
2. Il Comune può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospici-

cienti gli spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, indicazioni di sicurezza o di reperibilità relative ai servizi tecnologici.

3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi tecnologici sono definite da modelli predisposti dal Comune.

Art. 137 (Numeri civici)

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

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 138 (decoro delle costruzioni)

1. Le nuove costruzioni, nonché gli interventi di recupero e modifica di quelle esistenti, costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani del territorio. Ad essi viene affidate) il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Tutti gli interventi edilizi devono essere adeguati alle condizioni climatiche e devono rispettare i caratteri storico o ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere realizzate con materiali e finiture di ottima qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. Gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli accetti delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, devono determinare, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari i; edifici e manufatti edilizi l'esecuzione di rivestimenti e finiture sugli stessi, nonché la rinnovazione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
6. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
7. In caso di mancato adempimento delle prescrizioni o dei provvedimenti di cui al presente articolo può essere imposta ai proprietario dell'immobile, con provvedimento motivato, l'esecuzione delle opere ritenute indispensabili a tal fine.
8. I provvedimenti di cui ai precedenti commi 6 e 7 devono indicare le modalità di esecuzione i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori e la riserva d'esecuzione in danno nel caso di ulteriore inadempienza.

Art. 139 (allineamenti)

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime definita dalle norme del

piano regolatore e dalle norme sovracomunali, in sede di provvedimento amministrativo può essere imposta una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti continui rispetto agli edifici preesistenti.

2. Per comprovati motivi estetici o funzionali può essere richiesta la formazione di fronti unitari degli edifici, ovvero l'edificazione a confine, al fine di costruire una cortina edilizia che dia continuità alle fronti principali degli aggregati urbani.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che non risulti più conveniente, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali consolidati, allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata rispetto allo stesso sedime stradale.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni quando questi prospettano su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 140 (spazi conseguenti ad arretramenti e misurazione distanze dalla strada)

1. L'arretramento stradale è regolato dalle prescrizioni di legge, dal regolamento, dalle norme di attuazione e dalle indicazioni grafiche del piano regolatore, dai piani attuativi e relative convenzioni urbanistiche, dagli atti costitutivi di servitù pubbliche o private.
2. La distanza dal ciglio stradale, in presenza di rientranze dovute alla formazione di spazi di parcheggio o di piazzole per la collocazione di arredi e servizi pubblici o di interesse pubblico, si misura sul prolungamento della linea che individua il ciglio stesso, senza tenere conto di tali rientranze.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento dev'essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione, possibilmente filtrante. In ogni caso lo stesso deve integrarsi con la pavimentazione pubblica esterna.

Art. 141 (prospetti su spazi pubblici)

1. Le norme di attuazione del piano regolatore disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. Dev'essere prestata particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
3. Particolare cura dev'essere prestata anche nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e di spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
4. Le soluzioni progettuali devono anche considerare e definire le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

Art. 142 (sicurezza degli sporti e delle aperture)

1. I parapetti dei poggiali, ballatoi, terrazze. Scale, rampe, ecc., devono essere realizzati con materiali idonei a garantire la più assoluta sicurezza. Devono avere altezza non inferiore a cm 100 per i primi due piani fuori terra ed a cm

- 110 per tutti gli altri piani.
2. Le finestre devono avere parapetti, sia pieni che trasparenti o misti, di altezza non inferiore a cm 90 per i primi due piani fuori terra ed a cm 100 per tutti gli altri piani.
 3. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non dev'essere superiore a cm 10.
 4. Tutte le aperture con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fino all'altezza minima di tre metri dal marciapiede e fino all'altezza minima di quattro metri dal piano stradale in assenza di marciapiede, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative di sicurezza. Anche in quest'ultimo caso devono essere ricercate soluzioni che consentano il rispetto di entrambi i criteri richiamati.

Art. 143 (Sporgenze e aggetti)

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici che prospettano su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune, anche se di proprietà privata, non devono presentare aggetti, compresi infissi, tende e qualsiasi altro elemento aggettante, maggiori di cm 10 ad un'altezza inferiore a m 4 dalla pavimentazione dello spazio sottostante.
2. I balconi e le pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m 4,50 dalla pavimentazione dello spazio sottostante. Tali manufatti non possono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre m 1,60 e, in ogni caso, non possono superare la larghezza del marciapiede sottostante.
3. Gli elementi aggettanti chiusi (bow - window) devono rispettare le altezze minime di cui al comma 2, sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati quali pareti di edifici ai fini del calcolo delle distanze e distacchi.
4. Qualora lo spazio sottostante alle sporgenze o agli aggetti sia riservato esclusivamente al transito dei pedoni o di veicoli a pedale e ne sia impedito l'accesso, anche temporaneo, ai veicoli a motore, le altezze di cui ai commi 1 e 2 sono ridotte rispettivamente a m 3 e a metri 3,50.

Art. 144 (Portici, gallerie, percorsi di uso pubblico)

1. La pavimentazione di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici percorsi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita con materiale resistente e antisdrucchiolevole, scelto nel rispetto delle caratteristiche consolidate nel contesto, riconosciuto idoneo dall'ufficio tecnico comunale e, nel caso di proprietà privata, mantenuta in perfette condizioni a cura e spese dei proprietari.
2. I portici e le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
3. I portici e le gallerie devono essere illuminati anche da fonti luminose artificiali.
4. In nessun caso possono essere realizzati nuovi portici, gallerie o percorsi pubblici coperti, con larghezza inferiore a m 1,50 o altezza inferiore a m 2,70; sono ammesse restrizioni occasionali, fino alla larghezza minima di m 0,90 e per una lunghezza non superiore a m 0,90, limitatamente alla presenza di ostacoli inevitabili.

Art. 145 (disciplina del colore)

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico armonioso lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio, inserendosi con altrettanta armonia nel quadro paesaggistico urbano costituito dall'intera successione delle facciate visibili da un medesimo sito.

2. Le parti in pietra (portati, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici, che rappresentano elementi documentati di significato storico e architettonico, vanno conservate nelle condizioni originarie, senza alcun tipo di tinteggiatura o rivestimento, pur se assoggettate alle necessarie operazioni di manutenzione e consolidamento.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi ai fregi ecc., esistenti sulle facciate.
4. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale, qualora il medesimo non contrasti con i criteri descritti ai commi precedenti, laddove non sia possibile individuare la cromia originaria, dev'essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato potrà essere imposto il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione e prevedendo, per il caso di inadempienza, l'esecuzione in danno del proprietario

Art. 146 (uso dei materiali di finitura)

1. L'uso dei materiali di finitura è disciplinato, per le diverse zone del territorio, dalle norme d'attuazione del piano regolatore.
2. I criteri di riuso, recupero e integrazione dei materiali di finitura devono essere desunti inoltre, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dall'allegato A alla deliberazione della Giunta Regionale 25 settembre 1998, n. 6/38573.

Art. 147 (disciplina del verde privato)

1. Nella disciplina del verde privato, così come per quello pubblico, sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione, quali peculiari fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature negli spazi verdi privati deve contribuire a raggiungere le finalità di miglioramento del territorio nel senso della sua piena godibilità e fruibilità e del rispetto dei caratteri tradizionali, estetici e naturalistici dell'ambiente.
3. Qualsiasi intervento di formazione, sistemazione, ripristino o trasformazione delle aree scoperte private, dev'essere realizzato con il fine di incrementare la superficie permeabile a verde, possibilmente alberata, con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, tesa principalmente a mantenere o ripristinare la massima permeabilità ed a consentire la più estesa ritenzione temporanea delle precipitazioni, nonché a garantire il miglioramento, o almeno il mantenimento, della piena efficienza della rete di convogliamento, smaltimento e recapito delle acque superficiali.
4. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali di rilievo, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi, anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata e il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,00 rispetto al medesimo.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, siepi o altra vegetazione adiacente alla via pubblica o di uso pubblico, di eseguire i tagli necessari affinché non venga intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leg-

gibilità della segnaletica, dei semafori, degli specchi riflettenti o di altri elementi necessari alla sicurezza del traffico. Qualora alberi, rami o arbusti afferenti a terreni privati, cadano per qualsiasi causa sul piano stradale, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Art. 148 (manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza e di igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie capaci di rendere impraticabili gli spazi esistenti senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture.
3. Il Comune può disporre o richiedere in ogni momento ispezioni del personale tecnico, sanitario o con altra specifica competenza, tese ad accertare le condizioni degli edifici.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. In caso di inadempienza rispetto agli obblighi che precedono, il Comune dispone con provvedimento motivato, previa diffida, l'esecuzione degli interventi necessari al fine di rimuovere condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, con rivalsa degli oneri a carico del proprietario inadempiente.

CAPO III- Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Art. 149 (qualità dell'aria negli spazi confinati)

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

Art. 150 (ventilazione naturale)

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura

- degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
 4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere conto, inoltre, del loro eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata, oltre che in intercapedini, anche all'interno dei singoli ambienti.
 5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate regolarmente l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
 6. L'aerazione primaria dev'essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla presenza di apparecchi a fiamma libera.
 7. L'aerazione sussidiaria dev'essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa, nonché di superfici finestrate apribili, collocate in tutti gli spazi di abitazione, nella misura non inferiore al 12,5%, pari ad un ottavo della superficie utile di pavimento degli spazi medesimi, determinata con i criteri di cui al successivo articolo 151.

Art. 151 (ventilazione attivata)

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico - sanitaria, nei seguenti casi:
 - a) Bagni ciechi, purché gli apparecchi di aerazione meccanica installati abbiano valori minimi di progetto pari a sei volumi per ora, in caso di aerazione continua, e pari a dodici volumi per ora in caso di aerazione discontinua.Nei casi sottoelencati è prevista la sola integrazione della ventilazione naturale :
 - a) locali destinati ad uffici
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative
 - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli

Art. 152 (illuminazione naturale)

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'obiettivo della ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.) devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio (bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, ecc.)
6. In tutti gli spazi di abitazione dev'essere assicurata la visione verso esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5%, pari ad un ottavo della superficie di pavimento dello spazio abitativo servito.

8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale, misurata in luce architettonica (vuoto di progetto).
9. La superficie finestrata inclinata si considera equivalente a quella verticale, purché l'inclinazione sia in favore di luce.
10. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate, compresi i sistemi di riflessione e trasporto di luce, sono consentite per l'illuminazione naturale degli spazi accessori e di servizio, ovvero per integrare l'apporto di illuminazione naturale nei locali con profondità superiore a quelle che seguono, fermo restando l'obbligo di ventilazione di cui agli articoli 146 e 147.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra, misurata dal pavimento.
12. E' ammessa una profondità maggiore, comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra, misurata dal pavimento, a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata.

Art. 153 (illuminazione artificiale)

1. Ogni spazio edificato nel quale sia prevista la presenza di persone, anche se temporanea, dev'essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare un livello di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 154 (controllo del soleggiamento)

1. Al fine di assicurare un livello minimo di soleggiamento le nuove abitazioni, escluse quelle ricavate dal recupero o dalla trasformazione di spazi esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento, è vietata la realizzazione di unità abitative che abbiano affacci soltanto verso Nord. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est - Ovest sia inferiore a 20 gradi sessagesimali.

Art. 155 (comfort igrotermico)

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

Art. 156 (comfort acustico)

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente

- esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici dal rumore devono rispettare quanto previsto dal D.P.C.M. 05.12.1997 e dal regolamento d'igiene.

Sezione II - Requisiti spaziali

Art. 157 (requisiti generali)

1. Ogni alloggio dev'essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare. I locali in cui queste si svolgono devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
3. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione diretta.
4. Dev'essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari.
5. Ogni alloggio dev'essere dotato di una stanza di soggiorno con superficie utile di pavimento pari ad almeno a 14 metri quadrati, quando confinata.
6. La dotazione minima dei servizi igienico - sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
7. In caso di adattamento del servizio igienico alle necessità di portatori di handicap il bidet può essere omissis, affidando la relativa funzione al vaso appositamente attrezzato.
8. I locali per i servizi igienici devono essere piastrellati, o comunque rivestiti di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente, per l'intera superficie di pavimento e per un'altezza minima pari a cm. 200 sulle pareti.
9. Ogni alloggio dev'essere dotato di locale cucina o di zona cottura, i quali, devono avere, oltre ai requisiti generali, la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno cm 200.

Art. 158 (suddivisione degli spazi abitativi)

1. In base alla prevedibile continuità e durata della permanenza di persone all'interno dei singoli spazi, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camera da letto, sala, soggiorno, cucina - pranzo, sala da pranzo, studio di carattere professionale.
 - b) Spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura, sala hobby, studio non professionale, sottotetto accessibile, veranda, taverna.
 - c) Spazi di servizio (locali di servizio): bagno, posto di cottura, lavanderia, cantine, autorimessa, corridoio e disimpegno, ripostiglio, spogliatoio, guardaroba.
2. Dev'essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari.

Art. 159 (Altezze nette minime interne)

1. L'altezza netta degli spazi di abitazione dev'essere pari almeno a m 2,70.
2. Negli spazi accessori e in quelli di servizio l'altezza netta interna può essere ridotta a m 2,40.
3. Nei corridoi, disimpegni, zone di passaggio in genere e nei ripostigli, l'altezza netta interna può essere ridotta fino a m 2,10.
4. Nel caso di soffitto non orizzontale l'altezza interna dev'essere misurata nel punto medio di ogni piano inclinato che forma la copertura.
5. In qualsiasi spazio l'altezza minima dei locali, in ogni punto, non può essere inferiore a m. 2,00.

6. L'altezza netta è misurata sugli elementi edilizi della costruzione, senza alcun riferimento all'arredo, neppure di tipo fisso.
7. In merito alle altezze degli alloggi sono fatte salve le deroghe previste dalla legge regionale 15 luglio 1996, n.15 sul recupero dei sottotetti (vedi regolamento)
8. L'altezza netta interna è misurata sulla verticale del punto considerato, dal pavimento fino all'intradosso del soffitto, se questo è di tipo continuo, ovvero all'intradosso dell'assito, o di altra superficie continua, nel caso di solai composti da travi a vista e soffittò appoggiato su queste.
9. Per i fabbricati e locali diversi dall'uso residenziale ci si rifà al vigente regolamento d'igiene

Art. 160 (superficie minima degli alloggi e degli spazi interni)

1. L'alloggio monostanza, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se abitato da una persona e non inferiore a mq 38 se abitato da due persone.
2. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.
3. Il bagno principale dell'alloggio deve avere superficie minima pari a mq. 4.

Art. 161 (Cortili, cavedi, patii)

1. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
2. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti è ammessa la costruzione di chiostrine al solo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente, anche se collocato al piano terreno. Le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di adeguati passaggi, ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non possono essere costruiti o collocati aggetti.
4. Il fondo dei cavedi dev'essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo tale da evitare ristagni d'acqua.

Art. 162 (locali sottotetto)

1. I locali sottotetto devono avere i requisiti indicati ai precedenti articoli di questa sezione, in relazione agli spazi di abitazione, accessori e di servizio, fatta salva l'applicazione della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15.

Art. 163 (spazi di cantinato e sotterraneo)

1. Si considera seminterrato o sotterraneo, rispettivamente, il locale che per una parte o per tutta la sua altezza si trova sotto il corrispondente punto di spiccatto dell'edificio rispetto al piano di campagna o al marciapiede perimetrale.
2. I locali seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dal vigente regolamento di igiene.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Art. 164 (autorimesse)

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili, specialmente in relazione alle aperture di ventilazione, ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi.

Sezione III - Requisiti funzionali

Art. 165 (dotazione di servizi)

1. Tutti gli edifici devono essere dotati dei seguenti servizi fondamentali, in misura adeguata alla loro destinazione:
 - Riscaldamento.
 - Distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica.
 - Raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

Art. 166 (spazi di cottura)

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati nella sezione II, devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas e odori.

Art. 167 (flessibilità distributiva)

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni delle unità immobiliari nel tempo, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale diversa suddivisione degli spazi.

Art. 168 (flessibilità impiantistica)

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche il progetto dovrà prevedere la possibilità di realizzare intercapedini verticali e orizzontali accessibili.

CAPO IV - Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Art. 169 (requisiti delle costruzioni)

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.
2. Fermi restando tali principi generali, la scelta dei materiali da impiegare dovrà privilegiare la riciclabilità ed il possibile riuso.

Art. 170 (richiesta e consegna dei punti fissi)

1. Fatto salvo l'obbligo di individuazione e rappresentazione del caposaldo altimetrico di riferimento, di cui all'articolo 39, primo comma, lettera a), punto 4), il titolare della concessione, il costruttore o il direttore dei lavori, possono richiedere al servizio edilizia privata la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota, versando in anticipo il relativo rimborso spese predeterminato con apposito atto deliberativo.
2. La definizione di tali punti viene effettuata, entro quindici giorni dalla presen-

tazione della domanda, da parte della struttura comunale competente per la parte tecnica, con l'ausilio del personale di supporto fornito dal richiedente. L'operazione viene adeguatamente descritta in apposito verbale firmato dalle parti.

3. Se l'adempimento non viene compiuto nel termine assegnato, per inerzia comunale l'importo versato a titolo di rimborso spese dev'essere immediatamente restituito al richiedente ed il medesimo può procedere per proprio conto, tramite il direttore dei lavori, alla determinazione dei punti fissi, redigendo il relativo verbale, copia del quale dev'essere trasmessa al servizio edilizia privata.

Art. 171 (inizio dei lavori)

1. L'inizio dei lavori dev'essere comunicato al servizio edilizia privata con un anticipo di almeno cinque giorni.
2. I lavori relativi ad interventi edilizi approvati con autorizzazione o concessione devono avere inizio nel termine indicato nei relativi atti abilitativi, e comunque entro un anno dalla data del loro rilascio.
3. Gli interventi edilizi per i quali è stata presentata la denuncia di inizio attività possono avere inizio trascorsi almeno venti giorni dalla data di deposito della stessa e di dichiarata ammissibilità ai sensi del precedente articolo 46. Devono comunque avere inizio entro un anno dallo scadere dei predetti venti giorni.
4. Gli interventi edilizi per i quali è stata presentata comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della legge n. 47 del 1985 possono avere inizio il giorno successivo a quello del suo deposito e della relativa dichiarazione di ammissibilità. Devono comunque avere inizio entro un anno dalla data di dichiarata ammissibilità.
5. Il mancato inizio dei lavori entro i termini ultimi rispettivamente indicati ai precedenti commi 3 e 4, per le denunce di inizio attività e le comunicazioni, comporta l'automatica decadenza del titolo abilitativo, per il quale non è consentita alcuna proroga. La decadenza è dichiarata dal responsabile del provvedimento alla scadenza del termine ultimo di cui sopra ed è immediatamente comunicata agli interessati a cura del responsabile del procedimento.

Art. 172 (ultimazione dei lavori)

1. Per tutti gli interventi edilizi i lavori devono essere ultimati entro i seguenti termini, distinti in relazione al titolo originario che ne ha legittimato l'esecuzione:
 - a) Autorizzazione edilizia e concessione edilizia gratuita: tre anni dalla data di notifica dell'atto al titolare.
 - b) Concessione edilizia con contributo: tre anni dalla data di notifica, al titolare della concessione, dell'avviso di avvenuta emanazione di cui al precedente articolo.
 - c) Denuncia di inizio dell'attività edilizia: tre anni a decorrere dal giorno successivo alla scadenza dei venti giorni successivi al deposito della denuncia, dichiarata ammissibile.
 - d) Comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della legge n. 47 del 1985: tre anni a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito della comunicazione, dichiarata ammissibile.
2. I lavori si considerano ultimati quando gli spazi costruiti o recuperati sono idonei per la richiesta del certificato di abitabilità, quando cioè i muri sono convenientemente prosciugati, non sussistono cause di insalubrità e l'edificio o la sua porzione sono completi e funzionali per la destinazione assegnata.
3. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per un ulteriore periodo non superiore a quello originariamente concesso, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano

- sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
4. La mancata ultimazione dei lavori, nei termini sopra indicati, comporta la decadenza del relativo titolo per la parte non ultimata.
 5. L'esecuzione dei lavori per i quali è venuto meno il titolo originario è subordinata a nuovo titolo, conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua formazione.
 6. L'eventuale onerosità del nuovo titolo dev'essere definita secondo i seguenti principi:
 - a) Se le parti non ultimate sono costituite da interi spazi non realizzati, sia in termini di volume che di superficie, il contributo viene determinato applicando alla porzione non ultimata i parametri e le aliquote vigenti al momento del rilascio della nuova concessione, dedotti gli importi versati in origine per i medesimi spazi.
 - b) Se la mancata ultimazione non riguarda superfici o volumi non costruiti ma soltanto categorie di lavori non eseguite (tavolati, intonaci, impianti e così via), la nuova concessione sconta un nuovo contributo soltanto quando tali categorie di lavori configurano un intervento riconducibile alla "ristrutturazione edilizia", come definita dall'articolo 31, primo comma, lettera d), della legge n. 457 del 1978, determinato con i criteri previsti per gli interventi su edifici esistenti, dedotti anche in questo caso gli importi versati in origine per i medesimi spazi.
 7. Qualora la mancata ultimazione determini un esteriore aspetto degli edifici e relative pertinenze non compatibile con le finalità di questo regolamento, ovvero comporti cause di insalubrità o di pericolo, il responsabile del servizio edilizia privata può diffidare il proprietario a provvedere entro congruo termine all'esecuzione dei lavori necessari per eliminare tali inconvenienti. In caso di mancata completa esecuzione delle opere, entro il termine assegnato, lo stesso responsabile dispone l'esecuzione d'ufficio in danno dell'inadempiente.

Art. 173 (disciplina del cantiere)

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e successive modifiche, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) Nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione edilizia o autorizzazione o comunicazione o denuncia, del titolare di essa, del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori.
 - b) Nel cantiere dev'essere depositata, per tutta la durata dei lavori, una copia autentica del progetto in corso di realizzazione, a disposizione degli agenti e degli altri soggetti legittimati ai controlli.
 - c) I cantieri, così come le costruzioni allestite provvisoriamente all'interno degli stessi, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge ovvero dal regolamento di igiene. Quando è prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dallo stesso regolamento di igiene.
 - d) Gli impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati, ove possibile, alle reti comunali. In caso contrario il primo dev'essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti.
 - e) E' vietato usare acqua dei canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
 - f) E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo surroghi.

2. In caso di violazione delle disposizioni contenute nelle lettere c), d), e), può essere ordinata, con provvedimento motivato e con riferimento a condizioni che possano pregiudicare la sicurezza o la salute degli addetti, la sospensione dei lavori, per il tempo necessario alla eliminazione di tale pregiudizio.

Art. 174 (occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie)

1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia o denuncia o comunicazione, prima di dar corso ad interventi su aree o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare l'area impegnata dai lavori, per tutta la durata degli stessi, mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, adottando tutti gli opportuni accorgimenti al fine di assicurare, in ogni condizione, la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tale fine si dovrà ottenere esplicito nulla osta dagli enti responsabili delle condutture e dei cavi aerei o sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni di cantiere non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte, secondo le prescrizioni contenute nel codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni di cantiere devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
7. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni idonee a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, uniformandosi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri e di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse con stuoie o altri materiali idonei, provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei mezzi per lo scarico dei materiali.
9. L'occupazione del suolo pubblico è disciplinata dal relativo regolamento comunale.

Art. 175 (sicurezza del cantiere)

1. I cantieri edili devono essere installati secondo le regole della sicurezza e custodia e devono essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici previsti dalla normativa vigente in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e per la tutela della pubblica incolumità.

Art. 176 (Scavi e demolizioni)

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia
4. Il rilascio della autorizzazione edilizia è subordinato :

- a- alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione
 - b- all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione
 - c- all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati
 - d- all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno
 - e- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso
 6. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto dell'A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale ed alle eventuali opere di bonifica
 7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nullaosta delle competenti autorità.
 8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione

Art. 177 (Conferimento dei materiali di risulta)

1. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia, sono soggetti alle vigenti norme di carattere igienico sanitario ed in materia di gestione rifiuti.

Art. 178 (Rinvenimenti e scoperte)

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico sono immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Soprintendente ai beni culturali, ai servizi tecnici comunali o all'autorità di pubblica sicurezza.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi dagli esecutori senza necessità di ordini o altri atti autoritativi, lasciando intatte e adeguatamente protette le cose ritrovate.
3. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
4. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 490 del 1999.