COMUNE DI CERGNAGO

REGOLAMENTO EDILIZIO

- *articolo 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380.*
- *articolo 28 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12*

TITOLO 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI

1.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO – CONTENUTI - DEROGHE

Art.1.1.1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.

2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e consortili secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.

3. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.

4. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di definizioni, iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge (statale e regionale) vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

5. Il presente regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune.

Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella delle NTA del PGT vigente.

Art.1.1.2 - Contenuti del Regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio comunale contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo delle normative tecnico - estetiche, igienico - sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e pertinenze degli stessi, così come previsto dall'articolo 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380.

2. In conformità dall'articolo 28 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni ed alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti il regolamento edilizio disciplina:

a) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere e delle aree verdi;
b) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisionali di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
c) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
d) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
e) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
f) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;

g) le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
h) le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

3. Ai sensi dell'art. 28.2 della Legge Regionale 12/2005, il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale, conseguentemente in caso di difformità normative o interpretative tra le presenti norme e quelle contenute nel vigente PGT, prevalgono queste ultime.

Art.1.1.3 - Deroghe alle norme del Regolamento edilizio

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento limitatamente agli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure a riguardo previste dalle norme di legge vigenti.

2. Possono essere rilasciate deroghe alle norme del presente regolamento e a quelle del "*Regolamento locale d'igiene"* per le parti richiamate al successivo "*Titolo 11- disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi"* ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

1.2 - GESTIONE DEL REGOLAMENTO

Art.1.2.1 - Procedura di approvazione - Entrata in vigore del Regolamento edilizio

Ai sensi dell'art. 29 della legge regionale 12/2005:

1. Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal Consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 14 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ASL; il parere deve essere reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.

Art.1.2.2 - Modifiche al regolamento edilizio

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno, anche a seguito di segnalazioni di cittadini, funzionari o tecnici.

2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

3. Nel caso di modifiche anche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede alla sua nuova approvazione con la procedura prevista dai commi 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 14 della LR 12/2005 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ASL.

Art.1.2.3 - Violazioni del Regolamento e sanzioni

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

TITOLO 2 - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

2.1 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Art.2.1.1 - Disciplina dell'attività edilizia libera

1. Per l'attività edilizia libera valgono le definizioni e le disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

2.2 - TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO

Art.2.2.1 - Titoli abilitativi per lo svolgimento dell'attività edilizia

1. I titoli abilitativi per lo svolgimento dell'attività edilizia sono stabiliti dalla legge vigente (Titolo II

Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 - Parte II titolo I Capo II Capo III Capo VI Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni)

2. Costituiscono titolo per l'esercizio dell'attività edilizia, in funzione del tipo di intervento da effettuare secondo le disposizioni di legge e del presente regolamento:

- la Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- il Permesso di Costruire
- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- la Comunicazione di Inizio Attività (CIA)
- la Comunicazione di Eseguita Attività (CEA)
- la comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso.

Art.2.2.2 - Soggetti legittimati alla presentazione delle istanze e dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:

a. il proprietario: (nel caso di comproprietà pro quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari)

b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni condominiali;

c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;

d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione delle modalità di conferimento del titolo (procura, contratto, delega,ecc);

e) il rappresentante legale del proprietario;

f) il titolare di diritto di superficie;

g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;

h) l'enfiteuta;

i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per

l'esercizio della servitù;

j) nelle aree destinate all'agricoltura, i soggetti richiamati all'art. 60 lettere a) – b) – c) della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.;

k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;

l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;

m) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;

n) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;

o) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

2.3 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art.2.3.1 - Generalità

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

Art.2.3.2 - Scomputi e riduzioni

1. In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione del progetto da parte dell'Organo Comunale competente.

2. Quale allegato progettuale aggiuntivo deve essere presentato il computo metrico estimativo dal quale si desumeranno le somme da scomputare. Nell'avviso di rilascio sono evidenziate tali somme e l'eventuale conguaglio da versare.

Art.2.3.3 - Garanzie

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

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

2.4 - VARIAZIONI DI TERMINI E TITOLARITÀ

Art.2.4.1 - Voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere la voltura del relativo provvedimento.

2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare allo sportello unico, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo come definito all'Art.2.2.1.

3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, lo sportello unico emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce modifica o reiterazione dei termini di efficacia dello stesso.

Art.2.4.2 - Proroga

1. Qualora fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di titolo abilitativo siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del procedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.

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

3. L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del procedimento entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza.

Art.2.4.3 - Varianti

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

2. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività e non determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori con le modalità stabilite dalla legge.

4. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo di variante. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

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

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

Art.2.4.4 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice, il titolare del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia deve darne immediata comunicazione allo sportello unico.

2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere trasmessa all'Amministrazione Comunale entro quindici giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:

a. generalità del titolare del titolo abilitativo;

b. estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;

c. generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato

d. generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio.

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

TITOLO 3 - GLI INTERVENTI

3.1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art.3.1.1 - Interventi e trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi edilizi e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono definiti dall'articolo 27 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i., e dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

2. Gli articoli che seguono definiscono i vari tipi di intervento edilizio ed urbanistico, riportando la definizione degli interventi individuati all'articolo 27 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, con le specificazioni indicate dagli articoli che seguono, allo scopo di meglio definire tali norme.

Art.3.1.2 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Si considerano interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi definiti all'articolo 27 lettera "a" della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

2. a migliore specificazione :

Per interventi di manutenzione ordinaria in edifici e complessi produttivi (industriali, artigianali ed

agricoli) si rinvia a quanto previsto dalla normativa vigente.

Art.3.1.3 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Si considerano interventi di manutenzione straordinaria, gli interventi edilizi definiti all'articolo 27 lettera "b" della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare;

2. a migliore specificazione :

Fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione dei materiali, delle finiture e delle coloriture esistenti delle facciate e delle coperture nonché l'eventuale adeguamento degli stessi a indicazioni di strumenti attuativi vigenti, gli interventi sulle facciate esterne e sulle coperture attengono all'ambito della "manutenzione straordinaria".

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono, quindi da considerare di straordinaria manutenzione gli interventi finalizzati al mantenimento delle caratteristiche architettoniche e d'uso dell'edificio.

Sono inoltre da considerare di manutenzione straordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quando proposti per la realizzazione di manufatti posti sulle parti esterne dell'edificio, purché conformi alla normativa vigente regolante la materia e per i casi previsti dalla legge.

Per gli edifici ed i complessi produttivi, gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere

necessarie al rispetto delle norme sulla tutela dall'inquinamento e sulla sicurezza, anche esterni all'edificio, sempre che non siano associati ad aumento della superficie lorda di pavimento e/o utile di calpestio, né a mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificio.

Art.3.1.4 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Si considerano interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi edilizi definiti all'articolo 27 lettera "c" della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i: quegli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. a migliore specificazione :

Sono compatibili con l'organismo edilizio le destinazioni d'uso che possono essere inserite senza comportare sostanziali trasformazioni dei caratteri tipologici e distributivi degli edifici, degli aspetti formali e strutturali nonché degli aspetti materici significativi, fermo restando il rispetto delle destinazioni ammesse dalla strumentazione urbanistica.

L'intervento di risanamento conservativo si attua principalmente attraverso l'impiego di materiali e tecniche idonee, il recupero di adeguate condizioni igieniche, statiche e funzionali, il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, nonché attraverso modifiche all'assetto planimetrico, purché compatibili con l'impianto distributivo complessivo.

Nel caso di edifici sottoposti a tutela e d'interesse storico - artistico - ambientale, il restauro del bene deve essere attuato attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

Art.3.1.5 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi edilizi definiti all'articolo 27 lettera "d" della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. a migliore specificazione :

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportano, di norma, incrementi di volume, o di superficie lorda di pavimento, salvo i casi in cui la strumentazione urbanistica consente di abbinarli con l'ampliamento o altri interventi di tipo trasformativo.

Art.3.1.6 - Interventi di nuova costruzione

1. Si considerano interventi di nuova costruzione, definiti all'articolo 27 lettera "e" della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

7bis) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

2. a migliore specificazione:

Sono interventi di ampliamento in aderenza quelli volti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi in allargamento di un edificio esistente.

Sono interventi di ampliamento in elevazione (sopralzo) quelli rivolti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi ad innalzamento di edifici esistenti.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli rivolti alla sostituzione di edifici esistenti con altri edifici diversi dai precedenti.

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che in interrato.

Sono inoltre da considerarsi nuova costruzione:

- l'installazione di manufatti, leggeri o prefabbricati (case mobili, roulotte e similari), quando siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti trasformazione in via permanente del suolo;
- la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori con trasformazione permanente del suolo.

Art.3.1.7 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Si considerano interventi di ristrutturazione urbanistica, definiti all'articolo 27 lettera "f" della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.3.1.8 - Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Le opere conformi alla Legge 09/01/1989 n. 13 e Legge Regionale 20/02/1989 n. 6 finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere costituite:

a) da interventi che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni e che non alterino la sagoma dell'edificio, conformi alla normativa urbanistica;

b) da interventi all'esterno della sagoma dell'edificio conformi alle norme edilizio-urbanistiche;

c) da interventi all'esterno della sagoma dell'edificio non conformi alle norme edilizio-urbanistiche.

Art.3.1.9 - Interventi di mutamento della destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è definita all'articolo 51.1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, come la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

2. La strumentazione urbanistica individua le destinazioni d'uso "*principali*" delle aree o degli edifici e,

all'interno di queste, le loro specifiche articolazioni.

3. Viene definita "*mutamento della destinazione d'uso*" di costruzioni esistenti o di loro singole parti, la sostituzione di una destinazione d'uso principale con una diversa destinazione principale, anche quando ciò avvenga senza l'esecuzione di opere edilizie.

4. Non é invece considerata "*mutamento della destinazione d'uso*" la sostituzione di funzioni esistenti con altre, quando queste si configurino come semplice articolazione della medesima destinazione principale, salve espresse limitazioni o divieti previsti dalla strumentazione urbanistica.

5. Il "*mutamento della destinazione d'uso*" senza opere, ancorché sottratto a qualunque atto di assenso (anche se inferiore a 150 mq ex art. 1 legge regionale Lombardia n. 1 del 2001), è soggetto al pagamento del contributo di costruzione, qualora la nuova destinazione comporti un maggior carico urbanistico. La circostanza che le modifiche di destinazione d'uso senza opere non sono soggette a preventiva concessione o autorizzazione non comporta ipso jure l'esenzione dagli oneri di urbanizzazione e quindi la gratuità dell'operazione.

Art.3.1.10 - Interventi di demolizione

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzo successivo dell'area risultante.

Art.3.1.11 - Interventi relativi a pertinenze esterne

1. Sono interventi relativi a pertinenze esterne quelli riguardanti la sola formazione ovvero la sistemazione, la sostituzione, la trasformazione delle pertinenze di fabbricati esistenti (aree libere o manufatti edilizi, compresi i parcheggi pertinenziali a raso e le recinzioni).

2. Le sistemazioni esterne ai fabbricati nel caso di interventi di ristrutturazione complessiva di edifici esistenti, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, devono formare parte integrante del progetto edilizio; la fine lavori dovrà essere dichiarata solo ad esecuzione avvenuta anche delle sistemazioni esterne.

Art.3.1.12 - Altri interventi che comportano modificazione degli spazi esterni

1. Sono individuati come "interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni", quelli relativi a:

a) monumenti, decorazioni e pitture murali;

b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;

c) insegne, targhe e simili;

d) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione;

e) antenne paraboliche, radiotelevisive o per le telecomunicazioni;

f) i pannelli solari, fotovoltaici e termici.

2. Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Art.3.1.13 - Interventi relativi ad aree libere

1. Gli interventi relativi ad aree libere sono quelli volti, anche senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni nonché a realizzare parcheggi pertinenziali, anche se relativi a costruzioni poste in aree diverse da quella oggetto dell'intervento.

2. I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio di beni (finiti o strumentali) di cui all'Art.11.2.12 sono anch'essi soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso dell'area occupata dal deposito.

Art.3.1.14 - Interventi per manufatti provvisori

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono quelli volti ad insediare in un'area quei manufatti, destinati o meno alla permanenza di persone, che sono necessari a far fronte ad esigenze oggettivamente transitorie e definite nel tempo, venute meno le quali i manufatti stessi saranno integralmente rimossi.

Art.3.1.15 - Interventi nelle aree cimiteriali

1. La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal vigente "Regolamento di Polizia Mortuaria".

TITOLO 4 - MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI PER I VARI TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO - DOCUMENTAZIONE MINIMA DA PREDISPORRE PER L'INOLTRO DELLE ISTANZE, SEGNALAZIONI O COMUNICAZIONI DI INIZIO ATTIVITÀ

Art.4.1.1 - Attivazione degli interventi manutentivi e di trasformazione urbanistica ed edilizia.

1. Ad eccezione degli interventi per i quali la legge consente l'attività edilizia libera di cui al precedente articolo, Art.2.1.1 chiunque intenda eseguire interventi edilizi manutentivi, conservativi o attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale dovrà provvedere ad uno dei seguenti adempimenti, in funzione del tipo di attività che intende eseguire, secondo quanto previsto nelle vigenti disposizioni di legge:

- permesso di costruire (DPR 06/06/2001 n. 380 Capo II/L.R. 12/2005 parte II - titolo I- Capo II)
- denuncia di inizio attività utilizzata in alternativa al permesso di costruire (L.R. 12/2005 parte II - titolo I- Capo III – Art. 41);
- segnalazione certificata di inizio attività (art. 19 legge 241/1990 come modificato dal DL 78/2010, convertito con legge 122/2010);
- denuncia di inizio attività (DPR 06/06/2001 n. 380 Capo III/L.R. 12/2005 parte II - titolo I- Capo III);
- comunicazione di inizio dei lavori (art. 6 comma 2 Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380);
- comunicazione di eseguita attività (art.41 comma 2 della L.R.12/05);
- comunicazione per mutamenti di destinazione d'uso senza opere (L.R. 12/2005 art. 52.2);

2. Gli articoli che seguono definiscono per i vari tipi di intervento edilizio ed urbanistico la documentazione minima da predisporre per l'inoltro delle istanze, segnalazioni o comunicazioni di inizio attività.

4.2 - MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

Art.4.2.1 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, se da realizzare autonomamente, non necessitano di alcun adempimento (preventivo o successivo) né di alcun titolo abilitativo.

2. Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

Art.4.2.2 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del TU Edilizia, se da realizzare autonomamente, possono essere eseguiti ai sensi dell'art. 6, c. 2, TU Edilizia (così come modificato dal D.L. 40/2010 convertito con legge 73/2010), previa comunicazione dell'inizio dei lavori, cui dovranno essere allegate le autorizzazioni eventualmente obbligatorie.

- **2.** L'interessato agli interventi definiti al comma 2 art. 6 del TU, allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori, e un prospetto contenente i dati per l'acquisizione del DURC (documento unico di regolarità contributiva) dell'Impresa esecutrice ai sensi del D.Lgs. 251/2004 art. 20, correttivo dell'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 276/2003.

3. Limitatamente agli interventi di cui all'art. 6 comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiari preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

4. La relazione tecnica per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.6 comma 2, lettera a) del TU, deve essere rispondente in relazione all'entità dell'opera ai contenuti descritti e agli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, (igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.), tra i quali si individuano indicativamente i seguenti elaborati:

a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;

b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione;

c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala adeguata, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso);

d) progetto (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso degli ambienti e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;

e) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;

g) documentazione fotografica.

f) elaborato grafico **del rischio contro la caduta dall'alto;**

5. Riguardo agli interventi di cui all'art. 6 del TU, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Art.4.2.3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire nei casi ammessi dall'art. 41 della Legge regionale 12/2005 e s.m.i.

2. La denuncia o la domanda devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza; ecc.), tra i quali si individuano almeno i seguenti elaborati:

a) estratto delle disposizioni urbanistiche vigenti, estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;

b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione;

c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della

porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala adeguata, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso degli ambienti);

d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà, ad intervento ultimato, in scala adeguata, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;

e) relazione descrittiva dell'intervento, rispondente in relazione all'entità dell'opera ai contenuti descritti con particolare riguardo alle opere di finitura, completa della valutazione di compatibilità ai caratteri degli edifici ed ai valori del contesto circostante;

f) documentazione fotografica;

g) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.).

Art.4.2.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a domanda di permesso di costruire o a denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire nei casi ammessi dall'art. 41 della Legge regionale 12/2005 e s.m.i..

2. La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, ecc), tra i quali si individuano i seguenti elaborati:

a) estratto della strumentazione urbanistica vigente, estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;

b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione;

c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala adeguata, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso, le opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo);

d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;

e) eventuali particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala adeguata;

f) relazione descrittiva dell'intervento, rispondente in relazione all'entità dell'opera, con particolare riguardo alle opere di finitura, completa della valutazione di compatibilità ai caratteri degli edifici ed ai valori del contesto circostante;

g) documentazione fotografica;

h) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.);

i) prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

4. In caso di recupero ad uso abitativo di sottotetto esistente dovranno essere prodotti anche gli elaborati che dimostrino la rispondenza dell'intervento alle norme di cui all'art. 64 commi 3 - 5- 6- 7- 8 9 Titolo IV capo I della LR 12/2005.

Art.4.2.5 - Interventi di nuova costruzione, ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a domanda di permesso di costruire o a denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire nei casi ammessi dall'art. 41 della Legge regionale 12/2005 e s.m.i..

2. La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per la realizzazione di interventi di ampliamento o sopralzo di cui al presente articolo e di interventi di ricostruzione o nuova costruzione devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle disposizioni edilizie ed urbanistiche nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, ecc.).

3. La domanda o la denuncia devono essere corredate almeno dai seguenti elaborati:

a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;

b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione;

c) planimetria dell'area con le quote necessarie alla verifica della superficie e con l'indicazione e la descrizione delle costruzioni circostanti esistenti per la verifica delle relative distanze; relazione con i conteggi planivolumetrici per la verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;

d) nel caso di ampliamenti, ricostruzioni o sopraelevazioni planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala adeguata, quotati e con le destinazioni d'uso;

e) progetto dello stato finale in scala adeguata, quotato, comprendente piante di ogni piano della costruzione anche non abitabile, (con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti nonché del dimensionamento delle relative aperture e la verifica dei rapporti aeroilluminanti) pianta copertura, sezioni longitudinali e trasversali, prospetti di tutti i fronti;

f) pianta del piano terreno (e, se necessario, dei piani seminterrati od interrati) di ogni edificio sulla quale siano indicati: l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o d'uso pubblico adiacenti il lotto di intervento.

g) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se ritenuto opportuno per una migliore interpretazione dell'intervento;

h) progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito.

j) relazione descrittiva dell'intervento;

k) documentazione fotografica;

l) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.);

m) prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;

Art.4.2.6 - Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Gli interventi di cui all'articolo 6.1 lettera "b" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 33.2 lettera "b" della Legge regionale 12/2005, richiamate all'Art.3.1.8 lettera a) e b) del presente regolamento, non sono soggetti a provvedimento abilitativo.

2. Gli interventi di cui all'Art.3.1.8 lettera c) del presente regolamento sono soggetti a permesso di costruire in deroga alle disposizioni urbanistico/edilizie vigenti.

3. Quando l'intervento di abolizione delle barriere architettoniche è soggetto a titolo abilitativo, per esso è prescritta la medesima documentazione indicata all'articolo Art.4.2.4 del presente regolamento.

4. Nel caso le opere siano assimilabili a quelle previste dall'articolo Art.3.1.8 lettera c) del presente regolamento, soggette a permesso di costruire in deroga dovrà, inoltre, essere prodotta la seguente documentazione:

a) certificato del portatore di handicap che attesti la residenza dello stesso nell'edificio oggetto
d'intervento;

b) certificato medico comprovante la situazione di handicap della persona stessa.

Art.4.2.7 - Interventi di mutamento della destinazione d'uso

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché compatibili con le previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune, ai sensi dell'art. 52, LR 12/2005 al fine di verificare l'ottemperanza all'obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

2. Tale comunicazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

a) estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;

b) planimetria di rilievo dell'unità o delle unità immobiliari di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento di ciascuna unità immobiliare;

c) schede catastali dalle quali risulti la destinazione d'uso dell'immobile ed eventuali variazioni intervenute oltre la data di approvazione del vigente strumento urbanistico;

d) relazione descrittiva;

3. Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, effettuati con opere edilizie, si applica la disciplina del presente regolamento relativa al tipo di intervento edilizio con il quale viene attuato il mutamento di destinazione.

4. Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso con opere edilizie la domanda deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati previsti per il tipo di intervento edilizio da eseguire (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ecc.), nonché da quanto necessario per accertare la conformità alle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici, quali quelli igienico - sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, nonché del prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove dovuti.

Art.4.2.8 - Interventi di demolizione

1. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, che deve essere corredata, sia in caso di demolizione totale che parziale, dagli elaborati idonei a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere, nonché idonei a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

2. Tali elaborati devono comprendere, almeno:

a) estratto delle disposizioni urbanistiche estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;

b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione

c) planimetria del lotto;

d) rilievo dello stato di fatto del manufatto da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso;

e) dichiarazione di assenza di vincolo o relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sul fabbricato o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;

f) documentazione fotografica;

3. Il rilascio del titolo abilitativo per la demolizione è subordinato:

a) alla presentazione di dichiarazione che garantisca, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, la salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;

b) all'impegno a procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfestazione eventualmente necessaria;

c) all'impegno di procedere alla chiusura degli sgomberi di fognatura che rimarranno inutilizzati;

d) all'impegno a sistemare ed eventualmente delimitare, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata;

e) in caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti 2, 3 e 4 del comma precedente, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente;

f) le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione, sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi; costituiscono, di norma, oggetto della medesima richiesta e del medesimo titolo abilitativo.

Art.4.2.9 - Altri interventi che comportano modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni.

1. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo in quanto rientranti tra le attività di edilizia libera ai sensi dell'art. all'art.6 comma 1 lettera "e" del TU:

- «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001» ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006.

2. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo ma a preventiva comunicazione dell'inizio dei lavori (C.I.A.) da parte dell'interessato all'amministrazione comunale:

- La posa di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dagli ambiti del tessuto storico come individuato dal vigente PGT , di cui all'art.6 comma 2 lettera "d" del TU.

3. Gli altri interventi che comportano modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni sono soggetti a denuncia d'inizio di attività, che deve essere corredata almeno dai seguenti elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale con individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;

b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione;

c) planimetria generale;

d) progetto dell'opera (in scala adeguata) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare.

Art.4.2.10 - Interventi per manufatti provvisori

1. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo in quanto rientranti tra le attività di edilizia libera ai sensi dell'art. all'art.6 comma 1 lettera "e" del TU:

- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

2. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale o da normative settoriali, gli altri interventi per la realizzazione di manufatti provvisori sono soggetti a denuncia di inizio attività o permesso di costruire gratuito, nel quale deve essere espressamente indicato il

termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario, e sono consentiti solo per esigenze di carattere straordinario e d'interesse pubblico.

3. Il permesso di costruire gratuito per questi interventi può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza.

4. In relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di ripristino dell'area.

5. La domanda per la realizzazione di manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati di cui all'Art.4.2.5 che, caso per caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

6. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

7. I manufatti di cui al presente articolo dovranno avere requisiti di agevole asportabilità, dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

8. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Art.4.2.11 – Interventi privi di fondazione

Gazebo, pergolati e barbecue

1. È ammessa la realizzazione di gazebo in ferro e di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino, nonché barbecue.

2. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà e non potranno essere coperte né chiuse lateralmente con strutture fisse.

I gazebo ed i pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 10 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza.

Casette adibite a magazzino/deposito attrezzi

1. È ammessa la realizzazione di modesti fabbricati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile es. casette adibite a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini, fino ad una superficie coperta massima di mq. 8,00 e di altezza di gronda non superiore a m. 1,80.

I fabbricati sopra descritti devono essere di pertinenza degli edifici residenziali, nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto di uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto;

Per fabbricati costituiscono opere riconducibili all'attività edilizia libera, per la quale occorre presentare la Comunicazione al Comune.

Per fabbricati che superano i limiti sopra descritti sono da considerarsi nuova costruzione per i quali è necessario il relativo titolo abilitativo.

I manufatti sopra indicati devono essere posizionati in aderenza ai confini ovvero rispettare le distanze previste dallo strumento urbanistico vigente.

Qualora l'immobile principale si trovi in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale occorre acquisire la necessaria Autorizzazione Paesaggistica.

MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICAZIONE E DELLE AREE VERDI IN PARTICOLARE E LE MODALITÀ PER LA RELATIVA VALUTAZIONE;

Art.4.2.12 - Interventi relativi ad aree libere o a pertinenze esterne

1. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo ma a preventiva comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale:

- Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati di cui all'art.6 comma 2 lettera "c" del TU;
- Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, di cui all'art.6 comma 2 lettera "e" del TU.

2. Gli interventi relativi alle aree libere da edificazione o a pertinenze esterne non contemplati ai commi precedenti, sono soggetti a denuncia di inizio attività, corredata dagli stessi elaborati, previsti per il rispettivo tipo d'intervento, necessari a raffigurare e definire le opere in progetto.

3. La denuncia di inizio attività, per produrre i suoi effetti, deve essere corredata da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto della normativa urbanistica vigente.

Art.4.2.13 Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree libere e delle aree verdi

1. Le presenti norme sono da ritenere integrative di quelle relative agli interventi sulle aree verdi previsti nelle N.T.A. del P.G.T.

2. La progettazione inerente la sistemazione delle aree esterne agli edifici, pubblici e privati, deve, in generale, riportare:

- l'indicazione dei percorsi;
- le caratteristiche degli elementi di arredo urbano;
- la relazione illustrativa;

3. Particolare attenzione dovrà essere posta alla fruibilità degli spazi da parte dei portatori di handicap, sulla base della normativa vigente in materia.

4.3 MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DELLE OPERE VIABILISTICHE E DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI ANNESSE, DI RISPETTO E SICUREZZA, COME SVINCOLI, ROTATORIE E BANCHINE LATERALI

Art.4.3.1 - Riferimenti normativi in materia di viabilità

1. Fatte salve le disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.G.T. in materia di caratteristiche della viabilità negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di riconversione urbana, l'Amministrazione Comunale di CERGNAGO intende recepire integralmente i contenuti dei principali dispositivi normativi riferiti alla progettazione di opere viabilistiche e di sistemazione delle aree verdi annesse, quali svincoli, rotatorie e banchine laterali.

2. La normativa vigente è rappresentata dai seguenti testi:

a) Decreto Ministeriale 5 novembre 2001, n. 6792 (S.O. n. 5 alla G.U. n. 3 del 4.1.2002) "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

b) Decreto Ministeriale 22 aprile 2004, n. 67/S. Modifica del Decreto 5 novembre 2001, n. 6792, recante "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". (G.U. n. 147 del 25.6.2004).

c) Deliberazione della Giunta Regionale 25 gennaio 2006, n. VIII/1790 del "Standard prestazionali e i criteri di manutenzione delle pavimentazioni stradali". Trattasi di una serie di norme finalizzate ad incrementare la sicurezza stradale, l'efficienza della rete, l'omogeneità di interventi manutentivi per itinerari (in riferimento alla classificazione funzionale regionale), la cultura sulla manutenzione stradale, l'allocazione ottimale delle risorse destinate alla manutenzione ordinaria e straordinaria. I criteri, sviluppati in questa prima fase relativamente alla sola pavimentazione stradale, prevedono elementi di indirizzo per gli Enti gestori della rete viaria nel territorio regionale.

d) Deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2006, n. VIII/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed i potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4 R.R. 24 aprile 2006, n. 7": trattasi di norme per la progettazione di zone di intersezione e assi stradali, gli elaborati progettuali e le analisi di traffico.

e) Decreto Legislativo 30 novembre 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada".

Art.4.3.2 - Riferimenti normativi in materia di mobilità ciclabile

1. L'Amministrazione Comunale di CERGNAGO intende recepire integralmente i contenuti dei principali dispositivi normativi riferiti alla progettazione di piste ciclabili.

2. La normativa vigente è rappresentata dai seguenti testi:

a) Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili"

b) Deliberazione Giunta Regionale 22 dicembre 1999 n. 6/47207 "manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale".

Art.4.3.3 Progettazione paesaggistica delle infrastrutture per la viabilità

1. La progettazione delle nuove infrastrutture per la mobilità e la riqualificazione di quelle esistenti deve prestare particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico delle infrastrutture stesse. A tal fine il presente regolamento recepisce le "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento al Piano di Sistema Territoriale Paesistico Regionale" approvate dalla Regione Lombardia con la Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2008, n. VIII/8837

Art.4.3.4 Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

a. alla pavimentazione;

b. alla manutenzione e pulizia;

c. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;

d. all'efficienza del sedime e del manto stradale;

e. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative con accesso su di un solo lato devono avere larghezza minima di m. 5,00. Qualora le unità abitative abbiano accesso da entrambi i lati le suddette strade devono avere larghezza minima pari a m. 6,00

4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 6,00 nel caso di

doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00

5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

TITOLO 5 - ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.5.1.1 - Comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare di atto abilitativo, deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori.

2. La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:

a. gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;

b. le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;

c. le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;

d. le generalità del Direttore dei Lavori, del Coordinatore per la sicurezza ove previsto, nonché il Nominativo del Certificatore Energetico ove previsto;

3. Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, dalla data della comunicazione di inizio lavori.

4. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.

5. L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la decadenza del relativo titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia e la necessità di nuova presentazione; sono fatti salvi i versamenti già effettuati quale contributo di costruzione.

6. Insieme con la denuncia di inizio dei lavori deve essere presentata al comune la seguente documentazione (se non già fornita in sede di rilascio del titolo abilitativo):

- Relazione di cui all'art. 28 Legge 9 gennaio 1991, n. 10 Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;
- Progetto degli impianti di cui all'art. 5 Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici o dichiarazione di esenzione dalla presentazione qualora non ricorrano i termini;
- Denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica dell'art. 65 del D.P.R.380/01 o dichiarazione di esenzione dalla presentazione qualora non ricorrano i termini;
- Nomina del Certificatore Energetico accreditato CENED o dichiarazione di esenzione dalla presentazione qualora non ricorrano i termini;
- Copia della notifica preliminare all'Azienda Sanitaria Locale (ASL) che alla Direzione Provinciale del Lavoro (DPL) territorialmente competenti, a norma dell'art. 99 comma 1 del D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e successive modifiche o dichiarazione di esenzione dalla presentazione qualora non ricorrano i termini;
- Modello ISTAT per la rilevazione dell'attività edilizia, nei casi in cui sia previsto;
- Vincoli pertinenziali in relazione alle aree ed immobili oggetto di richiesta, secondo le modalità e i termini previsti dal vigente PGT.

La mancata presentazione della documentazione prescritta rende irricevibile la denuncia di inizio dei lavori connessi al titolo abilitativo.

Art.5.1.2 - Ultimazione dei lavori

1. Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori.

2. Il termine temporale per la conclusione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di inizio dei lavori.

3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

4. Il titolare di titolo abilitativo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data dell'ultimazione dei lavori.

5. La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale. Contestualmente dovrà essere presentata ricevuta di avvenuta variazione catastale conseguentemente alle opere realizzate che hanno comportato una modificazione del classamento.

6. L'ultimazione dei lavori si concretizza con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio. Fa parte dei requisiti di agibilità la conclusione e il collaudo delle opere di urbanizzazione eventualmente realizzate a scomputo degli oneri e, pertanto, la loro mancata conclusione rende irricevibile il certificato di ultimazione dei lavori legati al titolo abilitativo.

7. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia del titolo abilitativo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo in relazione all'entità dei lavori ancora da effettuare.

TITOLO 6 - MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Art.6.1.1 - Certificato di agibilità

1. Affinché gli edifici, o parti di essi, possano essere utilizzati, è necessario il certificato di agibilità.

2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

3. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile del provvedimento con riferimento ai seguenti interventi:

a. nuove costruzioni;

b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

4. Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, è tenuto a chiedere il rilascio del certificato di agibilità entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura. La mancata o ritardata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla Legge.

5. Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti di cui all'Art.2.2.1 del presente regolamento, intestatari, successori o aventi causa, o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico - sanitaria.

6. La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, e deve indicare:

a. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;

b. codice fiscale del richiedente;

c. estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di

certificare l'agibilità;

d. estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).

7. Alla domanda devono essere allegati, oltre alla documentazione prevista dalla normativa vigente:

a. l'Attestato di Certificazione Energetica;

b. gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.

8. Trascorso il termine di 30 giorni dal ricevimento degli atti, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere igienico sanitario. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

9. Il termine di cui al comma 8 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

11. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso.

TITOLO 7 - MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROVVISIONALI DI CANTIERE, IN RELAZIONE ALLA NECESSITÀ DI TUTELARE LA PUBBLICA INCOLUMITÀ - MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA

7.1 - MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROVVISIONALI DI CANTIERE

Art.7.1.1 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico, confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.

3. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.

4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.

5. E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.

6. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.

7. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a mt 2,00 e risultare non trasparenti.

8. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.

9. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale.

10. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.

11. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

12. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo

idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.

13. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

14. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

Art.7.1.2 – Scavi

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

2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.

3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.

4. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.

5. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.

6. Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, si deve far riferimento alla normativa vigente D. Lgs. n. 152/2006, con l'individuazione dell'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.

7. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.

8. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.

9. Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.

10. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Art.7.1.3 - Demolizioni

1. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite

canalizzazioni o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

2. In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.

3. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza. Preventivamente deve essere eseguito un monitoraggio delle condizioni strutturali degli edifici adiacenti.

4. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

5. I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

Art.7.1.4 - Cautele per ritrovamenti di beni culturali

1. I ritrovamenti di beni di presumibile interesse culturale devono essere immediatamente, e comunque entro ventiquattro ore, denunciati alla competente Soprintendenza e all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

2. Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. 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.

3. Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

Art.7.1.5 - Manomissione del suolo pubblico

1. La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata da Comune.

2. Chiunque, Soggetti Privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea istanza alla competente struttura comunale.

3. L'istanza deve essere redatta in carta legale.

4. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi con apposita deliberazione del competente organo comunale, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella stessa e della congrua realizzazione degli interventi di scavo, riempimento e ripristino del suolo pubblico.

5. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, sotto la responsabilità personale del Committente dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente. In tali casi, il committente deve comunicare, anche a mezzo fax, alla competente struttura comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori di manomissione del

suolo pubblico, l'ubicazione del luogo d'intervento e le motivazioni che sostanziano l'urgenza dell'intervento.

Entro quindici giorni lavorativi, dalla data della comunicazione di cui sopra, l'interessato dovrà, inoltre, provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente, nei modi e nei termini prescritti dai commi precedenti.

6. In caso di verifica dei lavori di ripristino effettuati, con esito negativo, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare al soggetto inadempiente l'esecuzione dei lavori necessari che dovranno essere eseguiti entro dieci giorni, ovvero, potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare dell'Autorizzazione. In tale caso, l'Amministrazione Comunale provvederà ad escutere la garanzia prestata, detraendo il costo dell'intervento dall'importo della cauzione.

7. Nell'esecuzione di scavi che interessano il suolo pubblico, la pavimentazione o la vegetazione esistente non dovrà essere danneggiata o lesionata oltre il limite dello scavo. La stessa, pertanto, dovrà essere opportunamente tagliata con continuità in modo da delimitare con precisione la sezione dello scavo.

8. Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare spazio pubblico e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate.

9. I riempimenti, da effettuarsi con i materiali prescritti nell'Autorizzazione, dovranno essere eseguiti immediatamente dopo l'effettuazione dei lavori, in modo da limitare gli inconvenienti per il pubblico transito.

10. Dovrà essere cura del Soggetto titolare dell'Autorizzazione, ripristinare immediatamente eventuali cedimenti e conservare il piano del suolo pubblico manomesso, uniforme e privo di dislivelli.

11. In caso di manomissione di strade o di accessi a edifici pubblici, potranno essere prescritti orari e modalità di esecuzione dei lavori, anche in ordine al differimento degli interventi, in ragione di assicurare il transito veicolare e pedonale. Per interventi interessanti le strade di maggiore intensità di traffico, potrà essere prescritto l'utilizzazione di tecniche "spingitubo". Immediatamente dopo il riempimento dovrà essere eseguito il ripristino del suolo pubblico danneggiato, con le modalità esecutive e i materiali determinati nell'Autorizzazione.

12. I lavori di ripristino dovranno essere preceduti dalla messa in quota di tutti i chiusini, le saracinesche, le caditoie, i cordoli dei marciapiedi o delle aiuole e gli eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento, siano essi di proprietà pubblica o privata.

13. I lavori di ripristino dovranno comprendere anche l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata, da eseguirsi con i materiali e le modalità prescritte dall'Amministrazione Comunale, che potrà comunque fare eseguire i lavori da propria impresa incaricata, con addebito dei costi al Soggetto titolare dell'Autorizzazione.

14. Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è responsabile di qualsiasi danno provocato nel corso dei lavori.

15. Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è, in particolare, responsabile di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

7.2 - MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA

Art.7.2.1 - Interventi a salvaguardia della pubblica incolumità

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, di parti di esse o comunque si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati deve procedere, nel rispetto delle normative vigenti, mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per

l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
L'Ufficio comunale competente ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà con apposita ordinanza al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) per rimuovere la situazione di pericolo, ferma restando la facoltà conferita al Sindaco dall'articolo 54 del D.Lgs. 267/2000.

2. Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. 267/2000, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale, nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, presentando nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

Art.7.2.2 - Interventi di emergenza

1. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori.

2. In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori alla competente struttura comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.

3. Entro venti giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati devono presentare il progetto e la corrispondente istanza tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

TITOLO 8 - VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI, IN RELAZIONE ANCHE ALLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA DI SICUREZZA

8.1 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

Art.8.1.1 - Sicurezza sui luoghi di lavoro

1. Al fine di tutelare l'incolumità del pubblico nelle aree adiacenti il cantiere e dei lavoratori addetti al cantiere, tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro in ottemperanza ai disposti del Testo unico in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 successive modifiche ed integrazioni.

Art.8.1.2 - Requisiti professionali e disciplina generale dei cantieri edili

1. Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese prevista dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e l'incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.

3. Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

4. In tutti i cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, conformi alla normativa vigente e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso di infortunio.

5. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici - vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di agibilità prescritti dal vigente Regolamento d'Igiene.

6. Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, gli elaborati progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.

7. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.

8. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.

9. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.

10. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del Direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori e del Responsabile del cantiere. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.

11. In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

8.2 - VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.8.2.1 - Visite ispettive

1. Ai sensi dell'Art. 27 del TU Edilizia - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito e del rispetto delle norme di sicurezza e decoro del regolamento edilizio. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi o del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione delle opere.

Art.8.2.2 - Collaborazione tra ASL e Polizia Locale per la prevenzione degli infortuni

1. In materia di prevenzione infortuni, valgono i criteri di collaborazione tra le ASL e la Polizia Locale descritte nella Circolare Regionale 23 gennaio 2004, n. 4 "Interventi coordinati per la prevenzione degli infortuni sul lavoro in edilizia, con particolare attenzione alla prevenzione delle cadute dall'alto. Integrazione dei regolamenti comunali edilizi. Collaborazione tra le ASL e la Polizia locale" che prevedono la possibilità da parte della polizia locale di segnalare all'ASL cantieri con evidenti carenze di sicurezza.

8.3 OBBLIGO DI INSTALLAZIONE DI SISTEMI FISSI DI ANCORAGGIO AL FINE DI PREVENIRE LE CADUTE DALL'ALTO.

Art.8.3.1 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale,

commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

3. Le modalità sono descritte nella Circolare Regionale 23 gennaio 2004, n. 4 "Interventi coordinati per la prevenzione degli infortuni sul lavoro in edilizia, con particolare attenzione alla prevenzione delle cadute dall'alto, ed in particolare:

A. Accesso alla copertura;

B. Installazione di sicurezza per accesso a luoghi elevati;

C. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli;

D. Dispositivi di ancoraggio;

E. Ultimazione dei lavori;

F. Edifici con estese superfici finestrate;

G. Informazioni per gli addetti;

A. Accesso alla copertura. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

a) l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq$ 0,70 m. e altezza $\geq$ 1,20 m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.

b) L'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri dei materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq.

c) L'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

- superficie $\geq$ 0,50 mq;
- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq$ 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
- se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq$ 0,80 m..

d) l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

B. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite in un documento equivalente al fascicolo dell'opera predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisionali (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

C. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli. Per gli edifici di cui sopra, laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

a) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);

b) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

D. Dispositivi di ancoraggio. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

Questi dispositivi richiedono che:

a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;

b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;

c) il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti e/o devono essere certificati da tecnico abilitato.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

E. A lavori ultimati. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

a) la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;

b) le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;

c) la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;

d) la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione fara' parte della documentazione a corredo dell'immobile.

F. Edifici con estese superfici finestrate. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

G. Informazioni per gli addetti.

Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il libretto dell'edificio, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

L'esecuzione dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di un'azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalla specifiche norme.

F. Ulteriori disposizioni.

Nei lavori in quota qualora non siano state attuate misure di protezione collettiva come previsto all'articolo 111, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i., è necessario che i lavoratori utilizzino idonei sistemi di protezione idonei per l'uso specifico composti da diversi elementi, non necessariamente presenti contemporaneamente, conformi alle norme tecniche, quali i seguenti:

- assorbitori di energia;
- connettori;
- dispositivo di ancoraggio;
- cordini;
- dispositivi retrattili;
- guide o linee vita flessibili;

- guide o linee vita rigide;
- imbracature.

Il sistema di protezione deve essere assicurato, direttamente o mediante connettore lungo una guida o linea vita, a parti stabili delle opere fisse o provvisionali.

Nei lavori su pali il lavoratore deve essere munito di ramponi o mezzi equivalenti e di idoneo dispositivo anticaduta.

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 *"Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti* e *prove".*

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica le pratiche edilizie in ordine alla citata disposizione regolamentare. Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio abilitativo o nel caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività, le pratiche devono essere presentate con gli elaborati grafici di progetto (specifica tavola progettuale della copertura con indicati i punti di ancoraggio) e con una relazione che chiarisca esaustivamente il rispetto dell'aggiornato art. 3.2.11 riportato nel Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

TITOLO 9 MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE RECINZIONI PROSPICIENTI AD AREE PUBBLICHE E DEGLI SPAZI NON EDIFICATI

9.1 - MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI

Art.9.1.1 - Manutenzione degli edifici

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.

2. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai due precedenti commi, il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Art.9.1.2 - Manutenzione delle aree scoperte

1. Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. In particolare si deve evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce.

2. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato al precedente Art.9.1.1.

Art.9.1.3 - Decoro degli edifici

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

2. È vietato utilizzare la facciata principale e le recinzioni per collocarvi elementi aggiuntivi, impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale indicate al Titolo 10.

3. Può tuttavia essere autorizzata, previa presentazione di progetto con simulazione di inserimento estetico-ambientale, l'apposizione di vetrinette, insegne, attrezzature e/o scritte di identificazione commerciale e pubblicitaria, installazioni luminose, tende solari, lapidi, targhe.

4. Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria ed i sistemi antifurto.

5. È vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio (manufatti architettonici e/o decorativi) che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

6. Gli interventi edilizi che incidano sull'aspetto esteriore di un edificio e le nuove costruzioni devono essere progettati considerando soprattutto i valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio medesimo e del contesto circostante. Nel caso di interventi sui fronti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

7. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne al centro storico, devono comunque rispettare

e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.

8. Eventuali cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.

9. L'installazione di antenne al servizio di unità immobiliari comprese nello stesso fabbricato ove avviene l'installazione stessa è soggetta alla disciplina dello specifico regolamento di condominio, fermo restando che l'installazione avverrà previa comunicazione di attività edilizia libera. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti globali su edifici esistenti le antenne devono essere, di norma, centralizzate. L'installazione di antenne non centralizzate deve essere adeguatamente motivata nell'ambito della pratica edilizia da presentare. Le apparecchiature e gli impianti in genere (radio, teletrasmissioni, telefonia, ecc.) dovranno, di norma, essere ricoverati in appositi vani interrati o interni all'edificio o in copertura dello stesso.

10. I proprietari dei fabbricati esistenti sono responsabili della corretta manutenzione e conservazione delle loro proprietà, pertanto si deve evitare che le costruzioni e aree private costituiscano situazioni favorevoli al verificarsi di inconvenienti igienico- sanitari (presenza di animali, topi, piccioni, accumulo di rifiuti, ambrosia).

11. Qualora il proprietario del fondo intenda realizzare una nuova recinzione a separazione della proprietà altrui, il lato prospiciente dovrà essere intonacato a civile ovvero essere realizzato con altre finiture a vista, nel rispetto delle norme previste per le differenti aree individuate dallo strumento urbanistico vigente.

Art.9.1.4 - Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore

1. La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli. L'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura retrostante. È pure possibile il mantenimento a vista del cemento armato (negli edifici esistenti) purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio può essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.

2. Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi di intonacatura ed essere di norma estesi all'intero fabbricato, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali; tale obbligo si estende a tutti gli elementi costitutivi del prospetto.

3. Gli intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio. Le operazioni di rintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non dovranno arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, decorazioni a rilievo, fregi e altri elementi decorativi già esistenti sulle facciate.

4. Nel caso di edifici preesistenti di antica formazione, il colore delle facciate dovrà preferibilmente riprendere quello originale (salvo casi di evidente contrasto con il contesto circostante). Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie dovranno essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.

5. Fatte salve specifiche indicazioni di strumenti di pianificazione cromatica o di studi sul colore elaborati dall'Amministrazione comunale, in generale la colorazione delle facciate e dei serramenti deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica ed in tal senso la colorazione deve essere concordata con gli uffici comunali o in caso di presenza di vincoli paesaggistici, con l'amministrazione preposta alla loro tutela. Nella verifica di tale rapporto e della conseguente capacità d'integrazione armonica, in caso di valutazioni estetiche non coincidenti, prevale il giudizio espresso dall'amministrazione preposta alla tutela dei vincoli o, in assenza di vincoli, dall'Amministrazione comunale.

La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata. È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni dello stesso edificio e della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità, fatti salvi specifici studi cromatici valutati positivamente dall'Amministrazione comunale.

Elementi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate devono essere conservati e valorizzati.

Art.9.1.5 - Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela secondo le vigenti norme in materia.

Art.9.1.6 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta da parte del responsabile del procedimento, la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

5. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati della strade di nuova costruzione, nel caso di riqualificazione di quelle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto.

6. Le attrezzature funzionali, permanenti o temporanee, comprese nella definizione di "Arredo Urbano" devono essere accessibili da chiunque: i caratteri di accessibilità dei componenti (seduta, aperture, appoggio, maniglia, corrimano, parapetto ecc.) devono essere individuati secondo uno spettro di esigenze e di requisiti il più ampio possibile. Gli arredi ed i componenti, per essere effettivamente utili a svolgere correttamente la loro funzione per ogni categoria di utenza, devono essere sicuri, comodi, confortevoli, non deperibili, facilmente individuabili.

TITOLO 10 - APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI, DELLE TARGHE CON LA TOPONOMASTICA STRADALE, DELLE INSEGNE, DELLE STRUTTURE PUBBLICITARIE E DI ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Art.10.1.1 - Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere 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. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Art.10.1.2 - Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia oggetto di tutela.

2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Art.10.1.3 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, sono da considerare parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi .

2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità dovrà ottemperare i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e quanto previsto dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

3. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata nel rispetto del Regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/00 e relativo regolamento di attuazione.

4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni, in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del nulla osta dell'ente proprietario della strada.

TITOLO 11 - DISCIPLINA DELLE MODALITÀ COSTRUTTIVE, CON PARTICOLARE RIGUARDO AL RISPETTO DELLE NORMATIVE TECNICO-ESTETICHE, IGIENICO-SANITARIE, DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ DEGLI IMMOBILI E DELLE PERTINENZE DEGLI STESSI

11.1 - NORME IGIENICHE DI PARTICOLARE INTERESSE EDILIZIO, IN ARMONIA CON IL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE

Art.11.1.1 - Requisiti delle costruzioni e degli alloggi: rimando al Regolamento Locale di Igiene

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del "*Regolamento locale d'igiene*" che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente regolamento e al quale si rimanda.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente regolamento e di quelle del "*Regolamento locale d'igiene*".

Art.11.1.2 - Sistemazione e bonifica delle aree edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.

2. Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche geologiche in conformità con le normative ARPA, tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

3. Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.

4. Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

Art.11.1.3 - Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia 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. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

3. 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 costituitivi

delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

4. 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. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio-ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

5. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

a. sviluppo di gas tossici;

b. presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;

c. emissione di radiazioni pericolose;

d. inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;

e. difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;

f. formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

6. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.

7. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale di nuova costruzione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti di legge. A tal fine si rimanda alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" emanate il 21/12/2011 con D.D.G. del Ministero della Sanità n. 12678.

8. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

11.2 - NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ DEGLI IMMOBILI E DELLE PERTINENZE DEGLI STESSI

Art.11.2.1 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. I principi generali, la definizione delle tipologie dei locali, gli indici di superficie e di altezza, le dotazioni minime, sono descritti nel Regolamento di Igiene al quale si rimanda.

Art.11.2.2 - Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

a. riscaldamento;

b. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

c. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

Art.11.2.3 - Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'Art.11.2.4 del presente Regolamento, devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

Art.11.2.4 - Flessibilità distributiva

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

Art.11.2.5 - Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

2. Le disposizioni previste dalla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche devono attuarsi anche nel caso di interventi edilizi parziali riguardanti anche solamente le parti comuni come vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc. ed anche nel caso di interventi riguardanti il 50%, in volume e/o superficie, degli edifici.

3. Le scale a chiocciola non possono essere considerate accessibili né adattabili e non possono essere previste se non abbinate ad ascensore o piattaforma elevatrice. In alternativa, può essere presentata una soluzione che dimostri l'idoneità all'installazione di un servoscala, corredata della documentazione tecnica prevista dall'art.7 del D.M. 236.

4. In caso di adattabilità dovrà essere fornita dimostrazione in sede di progetto della predisposizione strutturale di un foro (delle dimensioni minime di 150 cm x 150 cm) per l'installazione di una piattaforma elevatrice garantendo un'idonea altezza di extracorsa.

5. Ai fini dell'accessibilità ed adattabilità di un edificio non può essere ammesso l'utilizzo del servoscala qualora la scala abbia larghezza inferiore a cm 100 nel caso sia composta da una o più rampe allineate secondo un'unica direttrice e inferiore a cm 120 nel caso sia composta da due o più rampe non allineate.

Art.11.2.6 - Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento degli ambienti.

2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce e aria a scale, stanze da bagno, corridoi.

3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono ammessi aggetti.

5. I fondi dei cavedi devono essere muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Art.11.2.7 - Abbaini, lucernari ed aperture in falda

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

Art.11.2.8 - Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- **a.** seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- **b.** sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.

3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Art.11.2.9 - Scale di sicurezza

1. Le scale di sicurezza da realizzare a servizio degli edifici devono essere di norma collocate all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi e infortuni.

2. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica(da documentare a cura del progettista con apposita relazione) di realizzare tali scale all'interno, le scale di sicurezza potranno essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, purché progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e nel rispetto del contesto circostante.

3. Le scale di sicurezza prive di copertura e/o chiusura perimetrali possono essere collocate a distanza non inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà e a distanza non inferiore a m 3,00 da pareti finestrate.

Art.11.2.10 - Ascensori

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

2. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno, (da documentare a cura del progettista con apposita relazione) essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio servito e nel rispetto del contesto circostante.

Art.11.2.11 - Allacciamento alle reti tecnologiche

1. Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori) tale manufatto sarà collocato preferibilmente in adiacenza alla pubblica

via, alla distanza di almeno m. 1,5 dal ciglio stradale e in aderenza ad un eventuale marciapiede.
I manufatti di cui al comma 1 sono considerati come volumi tecnici non computabili in termini urbanistici (volume, superficie lorda di pavimento e superficie coperta) e devono inserirsi armonicamente nel contesto.

Art.11.2.12 - Lotti di terreno inedificati direttamente utilizzati per attività produttive o deposito

1. L'uso del terreno per attività di deposito, purché compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e la salvaguardia ambientale, può avvenire solo alle seguenti condizioni:

a) presenza di recinzione, eventualmente anche in muratura;

b) presenza di quinte murarie o siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, assuma un aspetto degradato o disordinato.

2. I proprietari sono obbligati a mantenere le loro aree non coperte da edifici perfettamente pulite e in condizioni igieniche decorose.

Art.11.2.13 - Superficie scoperta e drenante

1. Gli interventi di nuova edificazione dovranno, comunque, mantenere una superficie scoperta e drenante pari nelle zone residenziali, al 30% della superficie del lotto nelle zone produttive, commerciali e terziarie, al 15% della superficie del lotto.

2. Le superfici drenanti non possono essere ricavate in aree adibite a percorso carrabile o posto macchina (se non adeguatamente permeabili) a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ad ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

3. Ai valori minimi di superficie scoperta drenante previsti nei precedenti commi sono possibili deroghe, qualora ricorrano particolari situazioni idrogeologiche da dimostrarsi con relazione dettagliata e prove geologiche. La deroga al requisito previsto, potrà comportare l'adozione di soluzioni tecniche alternative che conseguano il medesimo fine.

4. Nelle zone edificate è inoltre possibile una deroga qualora, per le limitate dimensioni del lotto di intervento, non vengano a determinarsi influenze sull'ecosistema della zona interessata.

TITOLO 12 - MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

12.1 – RIFERIMENTI NORMATIVI

Art.12.1.1 – Normativa di riferimento in materia di certificazione energetica

1. Il d.lgs. 192/2005, attuativo della Direttiva 2002/91/CE, stabilisce i criteri, le condizioni e le modalita' per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, rinviando a successivi decreti le metodologie di calcolo, i requisiti minimi per il contenimento dei consumi energetici, i criteri per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti a cui affidare la certificazione energetica degli edifici.

– l'art. 17 dello stesso decreto prevede che le norme indicate e quelle dei decreti ministeriali di attuazione si applichino alle regioni e alle province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della Direttiva 2002/91/CE, relativa al risparmio energetico in edilizia;

– la l.r. 24/2006 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente) attribuisce alla Giunta regionale, in attuazione della direttiva e del d.lgs. citato, la competenza per:

- dettare norme per ridurre e certificare il consumo energetico degli edifici esistenti, da ristrutturare e di nuova costruzione, stabilendo i requisiti di prestazione energetica degli involucri edilizi, degli impianti termici e dei generatori di calore (art. 9, lettera a);
- definire le modalita` applicative concernenti la certificazione energetica degli edifici, le caratteristiche termofisiche minime dell'involucro edilizio ed i valori di energia primaria per il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli edifici, tenendo conto, tra l'altro, delle diverse destinazioni d'uso, della necessita` di applicare un limite massimo di fabbisogno energetico agli edifici di nuova costruzione e a quelli ristrutturati (art. 25, comma 1);

2. Con la d.g.r. n. 5018 del 26 giugno 2007, modificata ed integrata con d.g.r. 5773 del 31 ottobre 2007, La Giunta Regionale ha approvato le "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia", comprensive della disciplina per la certificazione energetica; la D.g.r. 22 dicembre 2008 - n. 8/8745 ha integrato le predette disposizioni

Art.12.1.2 - Certificazione energetica

1. Per le procedure e i contenuti riguardanti la certificazione energetica si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, in particolare alla DGR 22 Dicembre 2008 n. 8/8745 pubblicata sul BURL 2° supplemento straordinario del 15/01/2009. a modifica e integrazione delle "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia approvate con d.g.r. n. 5018/2007, modificate ed integrate con d.g.r. 5773/2007.

12.2 – PROCEDURE PER IL CONSEGUIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Art.12.2.1 - Procedura per la certificazione energetica degli edifici per i quali è richiesto il titolo abilitativo

1. Ai fini della compilazione della relazione tecnica di cui alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, articolo 28, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, il progettista provvede ad effettuare i calcoli necessari per verificare la conformita` dell'edificio ai requisiti di prestazione energetica richiesti ai punti 5, 6 e 7 del della DGR 22/12/2008 n. 8/8745. Lo schema e la modalita` di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di cui sopra sono riportati nell'Allegato B alla DGR predetta.

2. Il proprietario dell'edificio deposita presso il Comune, unitamente alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attivita', la relazione di cui al precedente punto.1, in forma cartacea e in forma digitale.

3. Il proprietario dell'edificio, prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo, attribuisce ad un Soggetto certificatore, l'incarico di redigere l'attestato di certificazione energetica. La nomina deve essere comunicata al Comune di competenza entro l'inizio dei lavori. L'obbligo e` previsto anche nel caso in cui il proprietario dell'edificio sia un Ente pubblico.

Qualora l'incarico sia revocato, il proprietario dell'edificio e` tenuto a darne comunicazione al Comune, indicando il nuovo Soggetto certificatore.

4. Il proprietario dell'edificio, nel caso di varianti al progetto che modifichino le prestazioni energetiche dell'edificio, deposita presso il Comune, in forma cartacea e in forma digitale, unitamente alla denuncia di inizio attivita', ovvero successivamente se le varianti avvengono in corso d'opera, la relazione di cui al precedente punto.1, aggiornata secondo le varianti introdotte.

5. Il proprietario dell'edificio deposita presso il Comune, unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori, l'asseverazione del Direttore lavori circa la conformita` delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, compreso quanto dichiarato nella relazione tecnica di cui al punto.1 e suoi aggiornamenti di cui al punto.4, l'attestato di certificazione energetica redatto e asseverato dal Soggetto certificatore e la ricevuta generata dal catasto energetico. In assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori e` inefficace.

Art.12.2.2 Asseverazione dell'Attestato

1. Attraverso l'asseverazione dell'attestato di certificazione energetica, il Soggetto certificatore assume la responsabilità di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità previste, non potendo svolgere attività di certificazione sugli edifici per i quali risulti proprietario o sia stato coinvolto, personalmente o comunque in qualità di dipendente, socio o collaboratore di un'azienda terza, in una delle seguenti attività:

- **a)** progettazione dell'edificio o di qualsiasi impianto tecnico in esso presente;
- **b)** costruzione dell'edificio o di qualsiasi impianto tecnico in esso presente;
- **c)** amministrazione dell'edificio;
- **d)** fornitura di energia per l'edificio;
- **e)** gestione e/o manutenzione di qualsiasi impianto presente nell'edificio;
- **f)** connesse alla funzione di responsabile servizio prevenzione e protezione (RSPP) ai sensi del Decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626;
- **g)** connesse alla funzione di coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori ai sensi del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- **h)** connesse alla funzione di direzione lavori.

2. L'asseverazione dell'attestato di certificazione energetica è implicita nella dichiarazione di conformità resa dallo stesso certificatore e dallo stesso firmata in calce al documento.