

COMUNE DI MONTICELLO BRIANZA
PROVINCIA DI LECCO



REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNALE

Ai sensi della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12

Adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n..... del .../.../....

Approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n..... del/..

Redazione del Regolamento 2009:

Gruppo di lavoro tecnico costituito dai Comuni dell'area Casatese

Per il Comune di Monticello Brianza: Arch. Elena Zucchi

Revisione e aggiornamento del Regolamento 2015

Progettista incaricato: Arch. Stefano Casagrande



Consulenza Tecnica per gli aspetti energetici:

Sinergie Progetti s.r.l., abilitata CENED Lombardia, Ing. Dario Bandi

Ufficio Tecnico Comune di Monticello Brianza:

Lavori Pubblici: Geom. Luciano Sala

Urbanistica: Edilizia Privata Arch. Elena Zucchi

Paesaggio: Dott. Pianificatore Luca Magni

Sindaco: Luca Rigamonti

Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata: Pietro Giussani

Il presente Regolamento si compone di n. 69 pagine numerate, oltre a 6 pagine di copertina, crediti e indice, numerate da I a VI.

INDICE

TITOLO I	-	NORME PROCEDURALI	
<u>Art. 1</u>	-	Oggetto del regolamento	1
<u>Art. 2</u>	-	Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi	1
<u>Art. 3</u>	-	Ipotesi particolari	3
<u>Art. 4</u>	-	Istanza per rilascio del permesso di costruire	3
<u>Art. 5</u>	-	Denuncia di inizio attività (D.I.A.) e Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)	4
Art 5 bis	-	Comunicazione Inizio Attività Libera asseverata e non asseverata	5
<u>Art. 6</u>	-	Istanza di autorizzazione paesistica	6
<u>Art. 7</u>	-	Documenti da allegare all'istanza per il rilascio del titolo abilitativo	7
<u>Art. 8</u>	-	Documenti da allegare alle richieste di autorizzazione paesaggistica	13
<u>Art. 9</u>	-	Documenti da allegare alle richieste di parere per i piani attuativi e per i permessi di costruire convenzionati	15
<u>Art. 10</u>	-	Caratteristiche degli elaborati grafici	18
TITOLO II	-	PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	
<u>Art. 11</u>	-	Presentazione dell'istanza	19
<u>Art. 12</u>	-	Istruttoria	19
<u>Art. 13</u>	-	Integrazioni documentali	19
<u>Art. 14</u>	-	Acquisizione pareri e relazione istruttoria	20
<u>Art. 15</u>	-	Rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica	20
TITOLO III	-	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.).	
<u>Art. 16</u>	-	Presentazione della D.I.A.	22
<u>Art. 17</u>	-	Istruttoria	23
TITOLO IV	-	INIZIO/FINE LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	
<u>Art. 18</u>	-	Dichiarazione inizio lavori	25
<u>Art. 19</u>	-	Dichiarazione di fine lavori	26
<u>Art. 20</u>	-	Certificato di Agibilità	27
TITOLO V	-	CONTROLLO SULL'ATTIVITA' EDILIZIA	
<u>Art. 21</u>	-	Certificato di idoneità alloggio	30
<u>Art. 22</u>	-	Dichiarazione di inagibilità	33
<u>Art. 23</u>	-	Vigilanza sulle costruzioni	33

TITOLO VI	-	PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	
<u>Art. 24</u>	-	Trasferimento di diritti edificatori mediante perequazione, all'interno di piani attuativi, o tra proprietà confinanti	36
Art. 25	-	Trasferimento di diritti edificatori differito o mediante compensazione	38
<u>Art. 26</u>	-	Registro e albo dei diritti edificatori	39
TITOLO VII	-	COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	
<u>Art. 27</u>	-	Composizione – Attribuzioni - Funzionamento	41
TITOLO VIII-		NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO E PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	
<u>Art. 28</u>	-	Finalità della normativa e modalità applicative	42
<u>Art. 29</u>	-	Modalità di aggiornamento degli allegati Tecnici A ed E	45
TITOLO IX	-	DISPOSIZIONI INERENTI L'ATTIVITA' EDILIZIA	
Sezione I	-	Spazi pubblici o di uso pubblico	
<u>Art. 30</u>	-	Marciapiedi e spazi di uso pubblico	46
<u>Art. 31</u>	-	Indicatori ed altri apparecchi	47
<u>Art. 32</u>	-	Disciplina del verde	48
<u>Art. 33</u>	-	Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico	48
<u>Art. 34</u>	-	Insegne e mezzi pubblicitari	49
<u>Art. 35</u>	-	Passaggi pedonali	49
<u>Art. 36</u>	-	Piste ciclabili	50
<u>Art. 37</u>	-	Spazi porticati	50
<u>Art. 38</u>	-	Occupazione degli spazi pubblici	50
<u>Art. 39</u>	-	Reti di servizi pubblici	51
<u>Art. 40</u>	-	Accessi da strade pubbliche o private.	51
Sezione II	-	Spazi privati	
<u>Art. 41</u>	-	Costruzioni accessorie rinvio all'allegato G	52
<u>Art. 42</u>	-	Reti ed impianti tecnologici degli edifici	52
<u>Art. 43</u>	-	Volumi tecnici ed impiantistici	53
<u>Art. 44</u>	-	Insegne, pannelli, cartelli pubblicitari	54
<u>Art. 45</u>	-	Manutenzione periodica delle costruzioni	54
<u>Art. 46</u>	-	Accessi e passi carrabili	54
<u>Art. 47</u>	-	Recinzione e muri divisorii	56
<u>Art. 48</u>	-	Spazi inedificati	56
<u>Art. 49</u>	-	Sistemazioni esterne ai fabbricati	57
<u>Art. 50</u>	-	Toponomastica e segnaletica.	57

<u>Art. 51</u>	-	Numeri civici	57
TITOLO X	-	CONFORMAZIONE E DOTAZIONE MINIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	
<u>Art. 52</u>	-	Altezze dei locali	59
<u>Art. 53</u>	-	Soppalchi	59
TITOLO XI	-	ASPETTO ESTERIORE EDIFICI	
<u>Art. 54</u>	-	Caratteristiche estetiche degli edifici	60
<u>Art. 55</u>	-	Aspetti esterni delle facciate: zoccolature, serramenti, balconi ed infissi su suolo pubblico	60
<u>Art. 56</u>	-	Tinteggiature in generale	61
<u>Art. 57</u>	-	Prese d'aria sul suolo pubblico e finestre nei sotterranei.	61
<u>Art. 58</u>	-	Canali di gronda e pluviali	62
<u>Art. 59</u>	-	Tettoie e pensiline	62
<u>Art. 60</u>	-	Aree inedificate, edifici in disuso e cave	62
TITOLO XII	-	PRESCRIZIONI PER I CANTIERI	
<u>Art. 61</u>	-	La sicurezza nei cantieri - Prescrizioni generali per i cantieri	63
<u>Art. 62</u>	-	Demolizione di fabbricati esistenti	64
<u>Art. 63</u>	-	Pulizia del suolo pubblico	64
<u>Art. 64</u>	-	Interruzione dei lavori	65
<u>Art. 65</u>	-	Recinzioni e strutture provvisorie di cantiere	65
<u>Art. 66</u>	-	Bonifica dei terreni	66
<u>Art. 67</u>	-	Operazioni di scavo	67
<u>Art. 68</u>	-	Cautele per i ritrovamenti archeologici, storici ed artistici.	67
TITOLO XIII-	-	ARREDO E STRUTTURE PRECARIE	
<u>Art. 69</u>	-	Tende su suolo pubblico	67
TITOLO XIV	-	SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI	
Art. 70	-	Sanzioni	68
Art. 71	-	Entrata in vigore del regolamento	69

TITOLO I - NORME PROCEDURALI

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina qualsiasi attività di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio dettando disposizioni sulle modalità costruttive, anche di sostenibilità edilizia, con riferimento agli aspetti tecnici, architettonici, estetici, vegetazionali, igienico-sanitari, di sicurezza, di vivibilità e di fruibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, in attuazione della normativa statale e regionale in materia e del Regolamento di Igiene.

Art. 2 - Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi

1. Sono legittimati a presentare istanza di rilascio del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione inizio attività, di seguito denominati "titolo abilitativo", tanto per il titolo originario, quanto per le relative varianti, i proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo per eseguire i lavori oggetto dell'istanza o della denuncia.

2. Hanno titolo a richiedere il titolo abilitativo i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;

il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (atto registrato e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), o copia di atto notarile. In ogni caso, il titolo edilizio assentito dall'Amministrazione Comunale, espressamente o mediante silenzio-assenso ove previsto dalla normativa, è sempre rilasciato fatti salvi i diritti di terzi, come previsto dall'art. 11 c. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione; nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, o da autocertificazione redatta ai sensi dell'art. 47 del DPR 445 del 28/12/2000.
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
- *il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;*
 - *l'assegnatario di terre incolte;*
 - *il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;*
 - *il concessionario di miniere di beni demaniali;*
 - *colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;*
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi ai sensi del D.Lgs. 163/2006 (Terna, aziende di telecomunicazioni, aziende energetiche ed elettriche, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
- *il delegato, procuratore e mandatario;*
 - *il curatore fallimentare;*
 - *il commissario giudiziale;*
 - *l'aggiudicatario di vendita fallimentare.*

Art. 3 - Ipotesi particolari.

1. In caso di trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio, il nuovo titolare è tenuto a chiedere la voltura del permesso o della denuncia.
2. Nel caso di comproprietà o di contitolarità di diritti che legittimano la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, l'istanza di rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività devono essere sottoscritte da tutti i comproprietari o contitolari.
3. L'istanza, la denuncia, segnalazione o comunicazione, può essere sottoscritta da uno solo dei comproprietari o contitolari, purché munito di delega scritta contenente l'atto di assenso degli altri soggetti legittimati, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.
4. Tutti gli interventi che interessino le parti comuni del condominio devono ricevere l'assenso degli altri condomini manifestato attraverso delibera dell'assemblea da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.
5. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in presenza di disabili, per i quali valgono le disposizioni di cui alla L. 13/89.

Art. 4 - Istanza per rilascio del permesso di costruire.

1. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di interventi edilizi deve essere presentata o trasmessa utilizzando il modello predisposto dal Comune.
2. L'istanza deve contenere:
 - *le generalità del richiedente;*
 - *le generalità del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare l'istanza di cui ai precedenti articoli 2 e 3 (se diversi dal richiedente);*
 - *le generalità del progettista e gli estremi della iscrizione all'albo professionale;*
 - *la descrizione delle opere che si intendono realizzare;*
 - *il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti dai successivi articoli 7.*
 - *il riferimento all'attivazione della procedura di autorizzazione paesaggistica ove prescritta;*

- indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.

3. L'istanza e gli elaborati devono essere sottoscritti dal richiedente e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza di cui ai precedenti articoli 2 e 3, se diversi dal richiedente, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

Art. 5 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.) e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)

1. La Denuncia di Inizio Attività o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione di un intervento edilizio deve essere presentata o trasmessa utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

2. La denuncia o segnalazione deve contenere:

- *l'indicazione di chi effettua la denuncia;*
- *l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare la denuncia di cui ai precedenti articoli 2 e 3 (se diversi da chi effettua la denuncia);*
- *l'indicazione del progettista e gli estremi dell'iscrizione all'albo professionale;*
- *la descrizione delle opere che si intendono realizzare;*
- *il riferimento all'attivazione della procedura di autorizzazione paesaggistica ove prescritta;*
- *il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti dai successive art. 7;*
- *l'asseverazione del progettista per la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, al presente regolamento edilizio, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e le attestazioni sostitutive dei pareri di cui all'art. 23 c. 1 bis T.U. edilizia D.P.R.380/2001 mod. I.134/2012, escluse comunque le fattispecie non ammesse ai sensi dello stesso comma;*
- *l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, e i relativi documenti di regolarità contributiva; salvo il caso in cui si richieda di rinviare tali informazioni all'effettivo inizio dei lavori. In questo caso la validità del titolo edilizio è sospesa fino al giorno successivo alla comunicazione dell'inizio dei lavori corredata dai dati e dai documenti suddetti.*
- *il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.*

- *nel caso di D.I.A. eventuali atti d'obbligo unilaterali e fidejussioni relativi alla cessione, asservimento o monetizzazioni di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generali, ove prescritto dal P.G.T. vigente, e solo nei casi tale prescrizione non sia subordinata alla presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.*
- *indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.*

3. La denuncia o la segnalazione e gli elaborati devono essere sottoscritti da chi effettua la denuncia e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare la denuncia di cui ai precedenti articoli 2 e 3, nonché dal progettista.

4. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

Art. 5 bis Comunicazione Inizio Attività Libera asseverata e non asseverata

1. La Comunicazione di Inizio Attività relativa agli interventi di cui alle lett. da b a di cui al comma 2 art. 6 T.U. edilizia D.P.R.380/2001 devono essere presentate o trasmesse utilizzando il modello predisposto dal Comune.

2. Per gli interventi di cui alle lett. a ed e bis dello stesso comma 2 art. 6 T.U. edilizia D.P.R.380/2001, la comunicazione di cui al comma precedente deve essere presentata o trasmessa utilizzando il modello specifico predisposto dal Comune, che deve contenere:

- *l'indicazione di chi effettua la comunicazione;*
- *l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare la comunicazione di cui ai precedenti articoli 2 e 3 (se diversi da chi effettua la comunicazione);*
- *l'indicazione dell'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori, il relativo DURC e la dichiarazione di aver verificato la documentazione di cui al D.lgs. 81/2008.*
- *la descrizione sintetica delle opere che si intendono realizzare;*

- *la relazione tecnico descrittiva a firma di tecnico abilitato;*
- *l'elaborato grafico comparativo tra stato di fatto e di progetto, e ogni altro elaborato di cui art.7, per quanto necessario a descrivere l'intervento previsto;*
- *l'asseverazione a firma di tecnico abilitato sul modello specifico predisposto dal comune, inerente la conformità alla pianificazione urbanistica, anche rispetto all'incidenza sui parametri citati dallo stesso c. 2 art. 6 T.U.Edilizia D.P.R. 380/2001 mod. L. 164/2014, al regolamento edilizio e al regolamento di igiene, alla compatibilità con la normativa sismica e sul rendimento energetico nell'edilizia, anche per quanto indicato dall'art. 28 e allegato E del presente Regolamento Edilizio, nonché al fatto che gli interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;*
- *eventuali altre Autorizzazioni , asseverazioni, obbligatori ai sensi della normativa di settore.*
- *il riferimento all'attivazione della procedura di autorizzazione paesaggistica ove prescritta;*
- *indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.*

3. La Comunicazione e gli eventuali elaborati devono essere sottoscritti da chi effettua la denuncia e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare la denuncia di cui ai precedenti articoli 2 e 3, nonché dal progettista ove richiesto.

4. La Comunicazione, ove richiesto corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la comunicazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

Art. 6 - Istanza di autorizzazione paesistica

1. Per gli interventi che ricadono in zona soggetta a vincolo paesistico e ambientale deve essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione paesistica ai sensi del D.L.vo 22.1.2004 n. 42 utilizzando i modelli predisposti dal Comune relativamente alle procedure di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.L.vo 42/2004, autorizzazione paesaggistica semplificata di cui allo stesso art. 146 c.9 e al D.P.R. 139/2010, o

accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181 c. 1 quater del D.L.vo 42/2004. La domanda di autorizzazione paesaggistica può essere presentata contemporaneamente alle istanze relative a Permessi di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. o C.I.A.L. di cui agli articoli precedenti; è essa comunque oggetto di istanza separata, e di provvedimento dell'U.T. autonomo; i termini di decorrenza del titolo edilizio sono sospesi fino al conseguimento dell'autorizzazione. E' comunque facoltà del richiedente di richiedere l'autorizzazione paesaggistica mediante istanza di parere preliminare alla richiesta del titolo edilizio.

2. All'istanza deve essere allegata la documentazione indicata nella modulistica suddetta, con le specificazioni di cui al successivo art. 8.

Art. 7 - Documenti da allegare all'istanza per il rilascio del titolo abilitativo.

1. La documentazione da allegare all'istanza, denuncia, segnalazione o comunicazione di cui agli articoli precedenti è da selezionarsi all'interno della seguente, secondo la complessità dell'intervento proposto:

A) Documenti e dichiarazioni inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile :

A1) copia del titolo di proprietà o altro titolo legittimante a presentare l'istanza per il rilascio di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività

A2) nel caso di condominio, ove ne ricorra la necessità, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte dell'amministratore, ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della L. 9.1.1989 n. 13;

B) Elaborati tecnici generali:

B1) estratto di mappa catastale con evidenziata l'area di intervento;

B2) estratti cartografici dello strumento urbanistico generale e/o attuativo con evidenziata l'area di intervento;

B3) rilievo aereofotogrammetrico con evidenziata l'area di intervento;

B4) documentazione fotografica d'insieme adeguata all'intervento;

B5) relazione tecnica di progetto dettagliata.

C) Elaborati di rilievo:

Gli elaborati devono essere rappresentativi degli immobili e dei luoghi oggetto d'intervento:

- C1) planimetria generale di rilievo dell'area d'intervento e di quella circostante, in scala 1:200 o 1:100, con inseriti:
- *limite di proprietà;*
 - *costruzioni esistenti debitamente quotate, manufatti presenti (ad es. marciapiedi, recinzioni, parcheggi ecc.) e alberature indicate per tipologie e dimensioni al fine di poter valutare la possibilità di autorizzare con lo stesso provvedimento anche il loro abbattimento;*
 - *opere di urbanizzazione esistenti (nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, cambi di destinazione);*
 - *dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati, comprese le quote altimetriche;*
 - *schema di calcolo analitico della superficie dell'area di intervento, della superficie coperta e della s.l.p. di rilievo (nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, cambi di destinazione);*
- C2) piante di rilievo riportanti:
- *le dimensioni interne dei locali ed esterne del fabbricato;*
 - *la destinazione d'uso dei locali;*
 - *l'accesso delle singole unità immobiliari con la relativa numerazione;*
- C3) prospetti di rilievo della/e facciata/e interessata/e dall'intervento in progetto (con indicati i materiali e colori di finitura per tutti i fabbricati); per gli edifici antichi o ricadenti in un contesto storico, eventuali risultanze desumibili dalle mappe storiche (mappe napoleoniche, austriache, del regno, ecc.);
- C4) sezioni di rilievo complete delle altezze interne dei singoli piani, lo spessore delle solette, la quota in altezza all'intradosso della linea di colmo e all'intradosso dell'imposta della gronda, la quota progressiva di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento, con l'indicazione della tipologia dei materiali costituenti i solai piani ed inclinati.

D) Elaborati di progetto:

Gli elaborati di progetto devono rappresentare le attività di trasformazione degli immobili e dei luoghi:

- D1) planimetria generale di progetto dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1:200 o 1:100, con inserite:

- *limite della zona edificabile;*
 - *le dimensioni dell'area d'intervento e dei fabbricati;*
 - *le distanze dai confini, i distacchi dai fabbricati, anche quelli esterni al lotto di proprietà;*
 - *le fasce di rispetto cimiteriali, stradali, ferroviarie, da elettrodotto, pozzi, ecc.;*
 - *le quote altimetriche di progetto;*
 - *le dimensioni delle aree destinate a verde drenante o a superficie permeabile, con indicazione delle piantumazioni;*
 - *lo schema di calcolo analitico della superficie del lotto, della superficie coperta e della s.l.p. di progetto e del verde drenante per la verifica dei parametri urbanistici;*
- D2) piante di progetto riportanti:
- *le destinazioni d'uso di tutti i locali;*
 - *le superfici dei locali con il relativo rapporto aeroilluminante;*
 - *l'accesso alle singole unita immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;*
 - *la posizione delle canne fumarie, di ventilazione, di aspirazione e di aerazione;*
 - *le dimensioni dei locali ed esterne del fabbricato;*
 - *la pianta del tetto con la posizione e le dimensioni dei comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici ed apparati tecnologici;*
- D3) prospetti di progetto della/e facciata/e dell'intervento (con l'indicazione dei materiali di finitura e colori per tutti i fabbricati);
- D4) sezioni di progetto in numero sufficiente a rappresentare l'intervento comprendenti parte del terreno circostante con indicate le quote esterne all'intradosso in prossimità della linea del colmo e alla linea di misurazione delle altezze come definita dal PGT vigente, le altezze dei locali, gli spessori con l'indicazione dei materiali da usarsi e le quote interne progressive delle solette di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento, con riportato l'andamento naturale del terreno e evidenziati e quotati gli sterri e i riporti;
- D5) planimetria di progetto con indicato lo schema fognario presentato al soggetto cui é affidata la conduzione del pubblico servizio di raccolta e convo-

- gliamento delle acque reflue urbane, indicante il recapito finale e la rete fognaria interna all'area di intervento;
- D6) planimetria riportante la dimensione di eventuali aree esterne al fabbricato adibite a parcheggi pertinenziali, secondo la L. 22.3.1989 n. 122, con allegato schema di calcolo analitico;
- D7) dettagli in scala adeguata che evidenzino l'ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici quali: antenne radiotelevisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o ricambio d'aria, extracorsa ascensori, pannelli solari, fotovoltaici ecc.;
- D8) elaborati grafici a descrizione dei sistemi di protezione per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto in occasione di interventi in luoghi elevati, secondo le disposizioni del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene
- E) Elaborati di sovrapposizione:
- E1) Planimetria (in scala 1:200), piante, prospetti e sezioni di confronto atte a rappresentare l'intervento secondo i seguenti colori:
- *giallo per le demolizioni;*
 - *rosso per le costruzioni;*
 - *verde per le mancate demolizioni rispetto all'ultimo progetto approvato;*
 - *azzurro per le mancate costruzioni rispetto all'ultimo progetto approvato.*
- F) Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento:
- F1) elaborati grafici almeno in scala 1:100, per la verifica del superamento delle barriere architettoniche (accessibilità o adattabilità), che devono evidenziare i percorsi accessibili che partendo dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari evidenziando tutte le differenze di quota presenti e le modalità per superarle. Le piante delle unità immobiliari devono riportare la disposizione dei sanitari dei servizi igienici;
- F2) relazione tecnica che evidenzi la ragionevole fattibilità dell'adeguamento dell'immobile, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità o l'accessibilità;
- F3) per il recupero dei sottotetti calcolo analitico dell'altezza media ponderale con allegata dimostrazione grafica;

- F4) progetto impianti ai sensi del D.M. (Svil Ecom) n.37 del 22 gennaio 2008, oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità del progetto;
- F5) documentazione prescritta dalla L. 9.1.1991 n. 10 e ss.mm.ii. nonché la scheda 00 di sintesi dei requisiti ambientali ed energetici obbligatori e facoltativi ai sensi degli allegati A ed E del presente regolamento; oppure eventuale dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione;
- F6) prospetto per la definizione della classe dell'edificio con annessa tabella delle superfici utili e non residenziali, delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione;
- F7) computo metrico estimativo, per il calcolo del contributo di costruzione in caso di ristrutturazione edilizia;
- F8) sezioni longitudinali del terreno estese all'area circostante con indicazioni delle quote altimetriche di rilievo e di progetto;
- F9) parere di conformità dei Vigili del Fuoco oppure dichiarazione, resa dal progettista, di attività non soggetta;
- F10) valutazione previsionale di clima acustico (Legge 447/95 e L.R. 13/01) da presentarsi da tecnico abilitato ed scritto all'albo regionale o dichiarazione di esonero;
- F11) previsione di impatto acustico (Legge 447/95 e L.R. 13/01) da presentarsi da tecnico abilitato ed scritto all'albo regionale o dichiarazione di esonero;
- F12) dichiarazione attestante il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 5/12/97 (interventi su edifici esistenti) da presentarsi da tecnico abilitato ed iscritto all'albo regionale o valutazione e dichiarazione tecnico competente in acustica di rispetto requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 5/12/97 (interventi su nuove costruzioni) da presentarsi da tecnico abilitato ed scritto all'albo regionale;
- F14) F15) relazione geologica e/o getotecnica, se dovuta;
- F16) allegati per la richiesta di parere ASL ed ARPA se dovuto e non sostituibile mediante certificazione del progettista, in particolare per le attività soggette a parere obbligatorio, e per le altre attività in caso di richiesta di deroga soggetta a parere discrezionale di uno dei due organi suddetti;
- F17) dichiarazioni di rispetto della normativa in merito all'inquinamento luminoso per il progetto dell'impianto di illuminazione esterna;
- F18) richiesta riutilizzo terre e rocce di scavo.

G) Ulteriore documentazione:

- G1) nel caso di localizzazione negli ambiti di fattibilità classe III e IV dello studio geologico allegato al Piano di Governo del Territorio, deve essere prodotta ulteriore copia di tutta la documentazione necessaria e una relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato;
- G2) eventuale documentazione prescritta dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) e relativa normativa;
- G3) dichiarazione ai sensi dell'art. 20 c. 1 T.U. D.P.R. 380/2001 in merito al rispetto delle norme igienico - sanitarie ed alla conformità degli impianti tecnologici (Titolo III capitolo 3.1.4 del Regolamento Locale d'Igiene) agli strumenti urbanistici approvati e adottati, al regolamento edilizio e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e in particolare alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio nel caso in cui la verifica di tali conformità non comporti valutazioni discrezionali, anche in riferimento a quanto indicato al precedente punto F16;
- G4) piano di caratterizzazione e piano di bonifica, nel caso in cui l'intervento preveda il recupero di siti industriali dismessi;
- G5) bozza atto di vincolo volumetrico.

2. La documentazione di cui al comma precedente deve essere presentata in due copie per le richieste di permesso di costruire, in due copie per le denunce di inizio di attività ove non diversamente richiesto, in una copia per le SCIA e le CIAL asseverate.

Art. 8 - Documenti da allegare alle richieste di autorizzazione paesaggistica

1. La documentazione per le istanze riferite ad intervento ricade in zone soggette a vincolo paesistico deve essere presentata in tre copie complete.

2. Per interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione intesa come demolizione e ricostruzione totale devono essere presentati i seguenti elaborati:

A) Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:

A1) planimetria quotata in scala 1:200 o 1:500 in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;

A2) documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico l'edificio e l'area oggetto dell'intervento con allegata planimetria indicante i punti di ripresa fotografica;

A3) relazione descrittiva delle caratteristiche delle finiture originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di tinteggiatura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura ecc.);

A4) piano quotato (planimetria con indicate le quote altimetriche significative) almeno in scala 1:200, comprendente le specie vegetali presenti, relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto deve essere corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti;

A5) eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione quali:

- *indagini geologiche (per interventi che prevedono costruzioni interrato, movimenti di terreno, opere idrauliche e di regimentazione delle acque);*

- *indagini sulla vegetazione (per interventi volti a modificare l'assetto arboreo dell'area).*

B) Elaborati di progetto:

B1) planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (in scala 1:200);

B2) particolari costruttivi significativi in scala 1:20 (ad es. cornicioni, balconate, ringhiere, gronde, ecc.) con l'indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi;

- B3) fotomontaggio e simulazione fotografica (anche digitalizzata mediante rendering) che evidenzino l'inserimento nel contesto dell'opera progettata;
- B4) eventuale rappresentazione prospettica o assonometria dell'intervento per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni integrali;
- B5) relazione tecnica che contenga la descrizione del tipo di progetto, tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto in relazione al paesaggio e al vincolo insistente sull'area;
- B6) eventuali studi e soluzioni relativi alle trasformazioni geomorfologiche;
- B7) studi e soluzioni relative alla vegetazione volti a modificare l'assetto arboreo dell'area;
- B8) dettagli in scala adeguata che evidenzino l'ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici quali: antenne radiotelevisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o ricambio d'aria, extracorsa ascensori, pannelli solari e fotovoltaici ecc.;
- B9) relazione per l'esame di impatto paesistico, redatta sull'apposito modulo;
- B10) relazione paesistico - ambientale.

3. la documentazione presentata dovrà avere comunque i contenuti minimi previsti dall'art. 38 c. 3 e seguenti delle norme del PGT di Monticello Brianza costituenti la ricognizione speditiva del contesto di cui all'Allegato B del PTCP della Provincia di Lecco.

4. Per tutti gli altri interventi dovrà essere presentata la documentazione minima prevista dal DGR n. 9/2727 22.12.11, mod. n.9/4138 del 10/10/2012, come specificata nei moduli di cui al precedente art. 6.

Art. 9 – Documenti da allegare alle richieste di parere per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati

- A) Piani attuativi o permessi di costruire convenzionati in aree libere:
 - A1) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
 - A2) stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessa-

te; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;

- A3) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà; nonché il calcolo del valore catastale ove necessaria la dimostrazione della maggioranza assoluta ai sensi dell'art. 12 c. 4 L.R. 12/2005 e comma 5 art. 27 L.166/2002.
 - A4) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
 - A5) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
 - A6) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
 - A7) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire;
 - A8) schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione;
 - A9) documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante
- B) Piani attuativi o permessi di costruire convenzionati in aree edificate:
- B1) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello

strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;

- B2) stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
 - B3) estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà; nonché il calcolo del valore catastale ove necessaria la dimostrazione della maggioranza assoluta ai sensi dell'art. 12 c. 4 L.R. 12/2005 e comma 5 art. 27 L.166/2002.
 - B4) planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
 - B5) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
 - B6) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi e cavidotti;
 - B7) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire;
 - B8) progetto urbanistico-architettonico, almeno in scala 1:200, definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
 - B9) profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
 - B10) schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche.
 - B11) documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- C) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex legge 167/62

- C1) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- C2) norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano;
- C3) planimetria in scala non inferiore a 1:2000 contenente le previsioni del P.R.G. con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare;
- C4) progetto in scala non inferiore a 1:2.000 disegnata sulla mappa catastale e contenente:
 - *la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;*
 - *la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione l'ubicazione della volumetria dei singoli lotti;*
 - *la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;*
- C5) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici;
- C6) estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà, e calcolo del valore catastale ove necessaria la dimostrazione della maggioranza assoluta ai sensi dell'art. 12 c. 4 L.R. 12/2005 e comma 5 art. 27 L.166/2002.
- C7) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 indicante lo stato di fatto.

Nel caso di piani attuativi e permessi di costruire convenzionati di cui al sub. A), B) e C) localizzati negli ambiti di fattibilità classe III e IV dello studio geologico allegato al Piano di Governo del Territorio, deve essere prodotta una relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree dichiarate sismiche, la relazione geologica dovrà considerare anche gli aspetti relativi alla sismicità e all'amplificazione sismica locale, secondo quanto indicato dallo studio geologico allegato al Piano di Governo del Territorio, e deve essere allegato anche il parere del competente ufficio regionale del genio civile, a norma dell'art. 89 d.P.R. 380/2001.

Art. 10 - Caratteristiche degli elaborati grafici

1. Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali successivamente alla stampa se non controfirmate dal progettista e dal proponente ed esclusivamente finalizzate alla rettifica di errori materiali di lieve entità, senza effetti sui parametri edilizi, sulla contabilità degli oneri, dei contributi e delle monetizzazioni, o sulla conformità igienico sanitaria, sismica o statica delle opere, devono essere adeguatamente piegati in formato "A4" sottoscritti dal proprietario o avente titolo e firmati e timbrati da progettista abilitato. Qualora gli elaborati abbiano grandezza maggiore del formato "A4", devono essere adeguatamente piegati e non graffiati tra loro in modo da essere facilmente consultabili. Nel caso di più elaborati, devono essere numerati progressivamente.

TITOLO II - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 11 - Presentazione dell'istanza

1. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire, viene presentata all'ufficio protocollo che rilascia ricevuta timbrando una copia della domanda. Dalla data di presentazione o di ricevimento decorrono i termini per il procedimento ed il rilascio del permesso previsti dalla vigente normativa.

Art. 12 – Istruttoria

1. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

2. Entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza il responsabile del servizio o il responsabile del procedimento provvede:

- *alla verifica della completezza della documentazione prescritta;*
- *alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;*
- *alla redazione della relazione istruttoria di cui al successivo art. 14.*

Art. 13 - Integrazioni documentali

1. Nel caso di presentazione di istanza carente della documentazione richiesta, il responsabile del procedimento invia a chi ha presentato l'istanza stessa richiesta di integrazione documentale entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, tale richiesta può aver luogo una sola volta.

2. I termini per il procedimento ed il rilascio del permesso di costruire sono interrotti dalla data di invio della richiesta e riprendono a decorrere per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Trascorsi centoventi giorni dall'invio della richiesta senza risposta, l'istanza viene archiviata.

3. Per modifiche di modesta entità il responsabile del procedimento può sospendere i termini del procedimento durante tutta la sua durata, richiedendo le tali modifiche entro un termine di quindici giorni. In questo caso i termini per il procedimento riprendono a

decorrere dalla data di ricezione, per i giorni residui detratti quelli precedenti la sospensione.

Art. 14 - Acquisizione pareri e relazione istruttoria

1. Il responsabile del servizio o il responsabile del procedimento acquisisce i pareri necessari per predisporre la relazione istruttoria.

2. Il responsabile del servizio o il responsabile del procedimento può anche disporre di acquisire i pareri di cui sopra con conferenza di servizio.

3. Dopo l'acquisizione dei documenti integrativi e dei pareri, il responsabile del procedimento formula la proposta di provvedimento corredata dalla relazione istruttoria che deve contenere:

- *la valutazione motivata sulla conformità o non conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente con le relative dimostrazioni;*
- *la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.*
- *il calcolo degli oneri.*

4 I termini di cui ai precedenti art. 12 e 13 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento (da assumersi entro 15 giorni dalla presentazione della domanda).

Art. 15 – Rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica

1. Il responsabile del servizio, valutate le risultanze dell'istruttoria e dell'eventuale conferenza dei servizi accoglie la domanda entro quindici giorni o la rigetta con motivato parere comunicato a chi ha presentato l'istanza con preavviso di quaranta giorni rispetto all'adozione del provvedimento definitivo ai sensi dell'art. 10 bis della L. 7.8.1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il responsabile del servizio può rilasciare il permesso di costruire con prescrizioni riguardanti le modalità di attuazione dei lavori e particolari adempimenti a carico di chi ha presentato l'istanza o del direttore dei lavori.

3. Analogamente il responsabile di cui sopra rilascia l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi nelle zone soggette a vincolo paesistico; tale autorizzazione costituisce necessario presupposto per il rilascio del permesso di costruire sempre nelle suddette zone a vincolo. In questo caso il termine di cui al precedente comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.
4. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire e data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

TITOLO III - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.).

Art. 16 - Presentazione della D.I.A. o della S.C.I.A..

1. L'ufficio protocollo, ricevuta la denuncia di inizio attività (nel seguito D.I.A.), o della segnalazione certificata di inizio attività (nel seguito S.C.I.A.) rilascia ricevuta timbrando una copia della denuncia. La S.C.I.A. non è ammessa per gli interventi che prevedano demolizione di immobili inclusi negli ambiti NAF o comunque classificati VM, VR e VP ai sensi del Piano di Governo del Territorio vigente.
2. Dalla data di presentazione o di ricevimento decorre il termine previsto per l'accertamento della conformità delle opere.
3. La D.I.A. deve essere presentata trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la S.C.I.A. deve essere presentata prima dell'inizio dei lavori.
4. L'inizio dei lavori mediante la procedura della D.I.A. o S.C.I.A. è subordinato al preventivo rilascio di nulla osta o di autorizzazione paesaggistica nel caso, rispettivamente, di beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela e comunque non potrà avvenire prima che siano trascorsi 30 giorni dal rilascio dei sopraccitati nulla osta e autorizzazione paesaggistica. Sono altresì sostituiti da autocertificazione, attestazione, asseverazione e asseverazione di tecnici abilitati i pareri e gli atti di altri enti e organi salvo quelle di competenza degli organi dello Stato di cui al comma 1 bis art. 23 T.U. D.P.R. 380/2001 mod. L. 134/2012.
5. L'autorizzazione paesaggistica, deve essere allegata alla comunicazione della D.I.A., se richiesta preventivamente, o essere richiesta contemporaneamente. In quest'ultimo caso la data di inizio lavori è posticipata al suo rilascio.
6. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro uno anno dalla data di efficacia della denuncia o segnalazione ed ultimati entro tre anni dall'inizio lavori e deve essere comunicata la data di inizio e fine lavori.
7. E' comunque fatta salva la facoltà per il proponente, nei casi in cui sono ammesse le procedure di D.I.A. e S.C.I.A. di optare per la presentazione del permesso di costruire. In questo caso oltre che le procedure ad esso relative, si applica in caso di eventuali i-

nadempienze anche il procedimento sanzionatorio stabilito dalla normativa nazionale e regionale per tale procedura.

8. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3 TU D.P.R. 380/2001, lo sportello unico può acquisirli mediante conferenza dei servizi di cui al comma 5 dello stesso articolo. L'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi; tale disposizione si applica anche alla Comunicazione di Inizio Lavori nei casi in cui sia ammissibile.

Art. 17 – Istruttoria

1. Dopo la presentazione della D.I.A. il responsabile del procedimento provvede:

- *alla verifica della completezza della documentazione;*
- *alla proposta di eventuali integrazioni documentali;*
- *alla verifica della conformità urbanistico-edilizia;*
- *alla verifica del calcolo del contributo di costruzione;*
- *alla presa d'atto della dichiarazione di conformità alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche*

2. Il responsabile procedimento dispone:

- *la chiusura del procedimento inerente la pratica in caso di accertamento della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento;*
- *il rigetto per carenza della documentazione presentata;*
- *la prescrizione di particolari adempimenti a carico del committente, del proprietario o del direttore dei lavori.*

La richiesta di integrazioni sospende i termini del procedimento della D.I.A.; gli stessi riprendono a decorrere dalla data del ricevimento delle integrazioni richieste.

3. Nel caso di difformità urbanistico-edilizia della D.I.A. presentata, il responsabile del Servizio, su proposta del responsabile del procedimento, notifica al dichiarante, entro 30 giorni dal ricevimento della denuncia, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'Autorità Giudiziaria e l'Ordine Professionale di appartenenza.

4. L'attività oggetto della S.C.I.A. può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti della certificazione, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere, oltre che le sanzioni previste dalla normativa edilizia, determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies L. 241/1990, nei casi di cui al comma 5 del presente articolo. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6 art. 19 L.241/1990, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui sopra.

5. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma precedente, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

TITOLO IV – INIZIO/FINE LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Art. 18 – Dichiarazione di inizio lavori

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di rilascio del titolo edilizio. Solo nel caso di Permesso di Costruire il termine può essere prorogato, per un massimo di ulteriori dodici mesi, con provvedimento motivato dal Responsabile del Servizio Area Tecnica, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà di chi ha presentato l'istanza per il rilascio del permesso di costruire.
2. La proroga deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine per l'inizio dei lavori.
3. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Responsabile del Servizio Area Tecnica la data di effettivo inizio dei lavori e deve esporre un cartello indicatore con dimensioni adeguate con gli estremi del permesso di costruire o della Denuncia Inizio Attività, con l'indicazione del titolare del permesso, del progettista e direttore lavori e coordinatore della sicurezza, delle opere strutturali, impiantistiche, di isolamento termico ed acustico e con la denominazione dell'impresa costruttrice.
4. In caso di edilizia convenzionata, il cartello deve indicare il numero di alloggi convenzionati, la loro consistenza e il prezzo a metro quadrato fissato dalla convenzione.
5. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori devono essere prodotti all'Ufficio Tecnico Comunale i seguenti documenti:
 - la denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 all'inizio effettivo delle stesse;
 - la certificazione comprovante la regolarità dell'impresa incaricata dei lavori dei versamenti contributivi agli istituti previdenziali, infortunistici ed assicurativi compresa la Cassa assistenziale (Decreto Legislativo 9.4.2008 n. 81) ove non consegnate in sede di istanza di rilascio del titolo edilizio; la nomina del soggetto certificatore incaricato di compilare l'attestato di certificazione energetica.
6. Le prescrizioni di cui ai commi da 1 a 3 del presente articolo sono valide anche per gli altri tipi di titolo edilizio. Le prescrizioni di cui ai commi da 4 a 5 precedenti si applicano ai casi in cui la presentazione dei documenti richiesti sia stata rinviata in sede di

presentazione dell'istanza. In questo caso anche per gli altri tipi di titolo edilizio è richiesta la dichiarazione dell'effettiva data di inizio lavori di cui al comma 3.

Art. 19 - Dichiarazione di fine lavori

1. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla dichiarazione di inizio lavori, salvo proroghe concesse dal Responsabile del Servizio per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso nonché in considerazione alla mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o per opere pubbliche con finanziamento previsto in più esercizi finanziari. La proroga deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del titolo autorizzativo. Nel caso di Denuncia di Inizio Attività il termine per la fine dei lavori non può essere prorogato.

2. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, completati i lavori assentiti mediante Permesso di Costruire e/o D.I.A./S.C.I.A. o C.I.A., presenta presso lo sportello unico comunale la dichiarazione di fine lavori corredata dalla seguente documentazione:

- a) Asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata ai sensi della L. 10/91 e s.m.i.;
- b) Attestato di prestazione energetica, ove prescritto, redatto e asseverato da soggetto certificatore abilitato con allegata la ricevuta generata dal catasto energetico e l'attestazione dell'avvenuto pagamento del contributo dovuto all'Organismo di accreditamento per le attività connesse al sistema di certificazione energetica degli edifici;
- c) In caso di lavori eseguiti mediante D.I.A. occorre presentare il certificato di collaudo finale con il quale il progettista o un tecnico abilitato attesta la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

In assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di fine lavori è inefficace.

3. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività, o segnalazione certificata di inizio attività, sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le

eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono comunque escluse da tale procedura a fine lavori le varianti che incidano sull'assetto esterno degli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico ex parte III D.Lgs. 42/2004 e tutte le varianti inerenti immobili sottoposti a vincolo ex parte II dello stesso decreto, nonché quelle inerenti immobili classificati VR nel Piano di Governo del Territorio vigente.

4. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Art. 20 – Certificato di Agibilità

1. L'istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità deve essere presentata presso lo sportello unico comunale entro 15gg dall'ultimazione dei lavori utilizzando il modello predisposto dal Comune.

2. L'istanza deve contenere:

- a) dichiarazione del direttore lavori che certifica sotto la propria responsabilità:
 - la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato ed alle eventuali successive Varianti;
 - che le opere eseguite, gli spazi ricavati, gli impianti e quant'altro realizzato, sono conformi alle norme legislative e regolamentari vigenti, nonché al Regolamento Locale di Igiene;
 - che i muri sono perfettamente prosciugati e che i locali non presentano cause di insalubrità;
- b) copia dell'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura;

- c) certificato di collaudo statico, oppure dichiarazione di esenzione da parte del direttore lavori;
- d) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e/o ricevuta di avvenuta presentazione della richiesta ai VV.F. che costituisce autorizzazione provvisoria ai soli fini antincendio, oppure dichiarazione di esenzione da parte del direttore lavori
- e) asseverazione di conformità degli interventi realizzati alle disposizioni legislative di cui agli Artt.77 e 82 del D.P.R. 380/2001 (ex L. 13/89, DM LL.PP. 236/89 e L. 104/92);
- g) planimetrie catastali e ricevuta della denuncia di iscrizione o di variazione al catasto dell'immobile;
- h) dichiarazioni di conformità dell'impianto termico/di condizionamento, adduzione gas e dell'impianto elettrico rilasciate dalle ditte installatrici, corredate da copia della C.C.I.A.A. e complete degli allegati obbligatori;
- i) dichiarazione del direttore lavori attestante la corretta realizzazione degli accorgimenti per raggiungere i requisiti acustici passivi previsti nel progetto depositato per il rilascio del permesso di costruire;
- l) dichiarazione del proprietario, del direttore lavori e dell'impresa esecutrice di rispetto del progetto sull'isolamento termico previsto nella relazione ai sensi della legge 10/91;
- m) attestazione sottoscritta dal D.L. circa la conformità dei manufatti e/o dispositivi di sicurezza installati che consentono l'accesso e lo stazionamento sulla copertura;
- n) dichiarazione del proprietario e direttore lavori di avvenuta esecuzione delle opere obbligatorie previste per il contenimento energetico, e copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio o dell'Unità Immobiliare.

3. Entro 30gg dalla presentazione della richiesta di certificato di agibilità il Responsabile del Servizio, verificata la completezza della documentazione presentata, provvede al rilascio del Certificato di Agibilità.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al punto 3 senza che la pratica sia stata sospesa per carenza di documentazione, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL; in caso contrario il termine dei 30 giorni è sospeso e ricomincia a decorrere per la parte rimanente solo una volta acquisita tutta la documentazione ri-

chiesta. In caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il procedimento amministrativo relativo all'agibilità degli edifici funzionali alle attività economiche, il cui esito dipenda esclusivamente dal rispetto di requisiti e prescrizioni di leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vigenti, è sostituito da una comunicazione unica regionale resa al SUAP ai sensi dell'art. 6 c.1 L.R. 11/2014 dal legale rappresentante dell'impresa ovvero dal titolare dell'attività economica, sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da redigersi sulla modulistica predisposta dal SUAP Comunale, che attesti la presenza nel fascicolo informatico d'impresa o il rilascio da parte della pubblica amministrazione dei documenti sulla conformità o la regolarità degli interventi o delle attività. L'avvio dell'attività è contestuale alla comunicazione unica regionale, alla quale non devono essere allegati documenti aggiuntivi, il cui onere di trasmissione telematica, ai fini dell'acquisizione al fascicolo informatico d'impresa presso la camera di commercio, resta in capo alle pubbliche amministrazioni per il tramite del SUAP. Nel caso in cui tale comunicazione risulti formalmente incompleta l'ufficio competente, per il tramite del SUAP, richiede le integrazioni necessarie da trasmettersi a cura del richiedente entro i successivi quindici giorni, pena la decadenza della comunicazione unica regionale.

6. Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione unica regionale, per tramite del SUAP Comunale, l'amministrazione competente, verificata la regolarità della stessa, effettua i controlli, anche mediante la consultazione del fascicolo informatico d'impresa, e fissa, ove necessario, un termine non inferiore a sessanta giorni per ottemperare alle relative prescrizioni, salvo i casi in cui sussistano i vincoli ambientali, paesaggistici o culturali di cui all'articolo 19, comma 1, della l. 241/1990 o che non sussistano irregolarità tali da determinare gravi pericoli per la popolazione, con riferimento alla salute pubblica, all'ambiente e alla sicurezza sui luoghi di lavoro. Qualora l'interessato non provveda nel termine assegnato, l'amministrazione competente emette il provvedimento di inibizione al proseguimento dell'attività.

TITOLO V - CONTROLLO SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 21 - Certificato di idoneità alloggio

1. Il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio, avviene in attuazione delle leggi nazionali e regionali concernenti: la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero; la disciplina regionale per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica; le norme relative all'altezza minima e i requisiti igienico - sanitari dei locali d'abitazione.

Il certificato di idoneità di alloggio viene richiesto dai cittadini extracomunitari che devono effettuare una delle seguenti domande:

- ricongiungimento familiare;
- rilascio della carta di soggiorno;
- rilascio del contratto di soggiorno;
- iscrizione di un minore sulla carta di soggiorno.

2. *Soggetto avente titolo alla presentazione della richiesta*

Il certificato d'idoneità dell'alloggio può essere richiesto:

- dal proprietario dell'alloggio;
- dal conduttore del relativo contratto di locazione.

Il titolo per cui viene presentata la domanda deve essere dimostrato mediante dichiarazione sostitutiva d'atto di notorietà resa ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000 sul modello predisposto dall'amministrazione comunale o mediante copia del contratto di locazione o dell'atto di proprietà.

Detta dichiarazione sostitutiva dovrà essere corredata dalla copia di un documento d'identità o altro documento equipollente e in corso di validità del dichiarante, così come previsto dall'art. 35 del DPR 445/2000.

3. *Presentazione della domanda e documentazione allegata*

La domanda per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio con apposta marca da bollo deve essere redatta esclusivamente sull'apposito modello predisposto dall'amministrazione comunale e successivamente fatto pervenire all'Ufficio Protocollo corredata dalla seguente documentazione:

- planimetria catastale dell'alloggio rilasciata dall'Agenzia del Territorio in copia conforme all'originale;
- fotocopia integrale (non ridotta, non ingrandita, non parziale) della planimetria dell'alloggio depositata presso una Pubblica Amministrazione.
- dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, che attesti il numero complessivo e le generalità dei soggetti che risiedono o sono domiciliati nell'alloggio;
- una copia di un documento d'identità, o altro documento equipollente, di tutti i soggetti che risiedono o sono domiciliati nell'alloggio.
- certificati di conformità dell'impianto:
 - idrico-fognario
 - elettrico
 - riscaldamento
 - adduzione gas

4. Istruttoria delle domande

- L'ufficio competente dell'amministrazione comunale individuato nell'Ufficio Tecnico Comunale istruisce la pratica e conclude il procedimento a seguito di un sopralluogo accompagnato dall'ufficiale di polizia locale nei termini di cui al comma 8 del presente articolo determinando il numero delle persone per le quali l'alloggio risulta idoneo.
- Nel caso in cui, a seguito delle risultanze delle verifiche condotte ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera c, nell'alloggio risultino residenti o domiciliati un numero di persone superiore rispetto a quello per cui l'alloggio risulta idoneo, l'ufficio procede comunque al rilascio della certificazione apponendo sul certificato stesso la dicitura *"Dalle dichiarazioni e dai dati di cui questa Amministrazione è in possesso, risulta che il suddetto alloggio è occupato da un numero di persone superiore rispetto a quello per cui lo stesso è idoneo."*
- Il certificato di idoneità alloggiativa non è rilasciato nel caso in cui dall'istruttoria l'alloggio risulti destinato ad un uso diverso da quello di civile abitazione. Il diniego è comunicato al richiedente in forma scritta.
- Nel caso in cui è richiesto un nuovo certificato di idoneità dell'alloggio per lo stesso immobile, per il quale è stata precedentemente rilasciata certificazione di idoneità alloggiativa non più in corso di validità, il certificato è rilasciato previa dichiarazione

esibita dal richiedente, su modello predisposto dall'amministrazione comunale, che nulla è cambiato nello stato dell'immobile.

5. *Pagamento del corrispettivo*

Il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio è subordinato al pagamento di un corrispettivo nella misura determinata dalla Giunta Comunale, sulla base degli indirizzi fissati dal Consiglio Comunale.

6. *Termine di conclusione del procedimento per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio*

Ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della L. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi", il procedimento per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio si conclude in trenta giorni lavorativi dalla presentazione della domanda.

Il termine di cui al precedente comma inizia a decorrere dalla data di presentazione/arrivo al protocollo della domanda, completa di tutti gli allegati richiesti.

Nel caso in cui gli elementi dichiarati dal richiedente non corrispondano ai dati in possesso dell'amministrazione comunale ovvero non sia presentata la documentazione di cui ai precedenti articoli 2 e 3, il soggetto richiedente è invitato all'integrazione della domanda. In tal caso, i termini di conclusione del procedimento s'interrompono e riprendono a decorrere dalla presentazione della documentazione integrativa.

Decorsi novanta giorni dalla presentazione della domanda senza che il certificato emesso sia ritirato dal richiedente ovvero senza che il richiedente produca la documentazione richiesta, il procedimento s'intende archiviato e deve essere presentata una nuova domanda.

7. *Validità del certificato d'idoneità dell'alloggio*

- Il certificato d'idoneità dell'alloggio ha validità sei mesi dalla data del rilascio, così come previsto dall'articolo 41 comma 1 del DPR 445/2000.
- L'interessato può richiedere, utilizzando l'apposito modello predisposto dall'ufficio competente al rilascio, copia del certificato; tale copia sarà autenticata secondo quanto disposto dall'articolo 18 del DPR 445/2000.

8. ~~9.~~ Per tutto quanto non disciplinato nel presente regolamento, con particolare riferimento alla determinazione della superficie, delle condizioni d'abitabilità e delle caratteristiche dell'abitazione si rimanda a:

- DM del 5 luglio 1975: "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico - sanitari principali dei locali d'abitazione";
- Delibera Giunta Regionale n. 4/45266 del 25 luglio 1989 "Aggiornamento del titolo III Regolamento locale di igiene tipo;
- DPR n. 445 del 28 dicembre 2000 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa";
- Per il certificato da rilasciarsi per procedimenti differenti da quelli per la ricongiungimento familiare, la superficie dell'alloggio da calcolare ai fini della determinazione del numero massimo di persone per alloggio deve fare riferimento alla D.G.R. 26 novembre 2004, n. 7/19638;
- Per il certificato da rilasciarsi per procedimenti di ricongiungimento familiare, la superficie dell'alloggio da calcolare ai fini della determinazione del numero massimo di persone per alloggio deve fare riferimento alla D.G.R. 26 novembre 2004, n. 7/19638.

Art. 22 - Dichiarazione di inagibilità.

1 Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione dell' inagibilità dell'edificio o di parte di esso, qualora ne ricorrano i presupposti di legge.

Art. 23 - Vigilanza sulle costruzioni

1. Il Responsabile del Servizio Area Tecnica è responsabile della vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza alle leggi del settore ed alle modalità esecutive del progetto presentato. Per il controllo durante l'esecuzione dei lavori si avvarrà del personale di Polizia Locale che avrà facoltà di effettuare sopralluoghi per constatare il regolare andamento dei lavori e la loro corrispondenza con il progetto approvato. Il predetto personale avrà libero accesso nel cantiere e dovrà ottenere dal direttore dei lavori tutti i chiarimenti necessari che verranno richiesti.

2. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito. Gli atti o i fatti, an-

che di carattere procedurale, già acquisiti dal Responsabile del Procedimento e – più in generale – i presupposti sui quali si è formato il titolo edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.

3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. L'Ufficio Tecnico o la Polizia Locale hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

4. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al resp. dell'Ufficio Tecnico competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili, compreso l'avvio del procedimento penale nei casi di cui al successivo comma 5, sospeso fino alla demolizione di cui al comma 5 o all'esito dell'accertamento di conformità,

5. I responsabili di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo, o in difformità dal medesimo, vengono tempestivamente avvisati dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei loro confronti. A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Resp. Ufficio Tecnico. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:

- i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
- l'indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
- l'identificazione degli immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione nei casi previsti dalla legge.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga la sanzione pecuniaria.

L'inottemperanza all'ordine di demolizione o ripristino nei casi previsti dal presente comma ha come effetto la ripresa del procedimento penale sospeso di cui al comma 4.

6. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.

7. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, l'accertamento di conformità ed il conseguente il rilascio del permesso in sanatoria, esclusivamente ove le opere siano conformi agli strumenti di pianificazione e dalla normativa edilizia e igienica vigenti.

8. In relazione alle tipologie di abusi rispetto alle varianti disciplinate dall'art.19 c. 3 si applicano le disposizioni di legge e regolamentari corrispondenti.

TITOLO VI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

Art. 24 Trasferimento di diritti edificatori mediante perequazione, all'interno di piani attuativi, o tra proprietà confinanti.

1. Il Piano di Governo del Territorio vigente prevede l'attuazione dei comparti inclusi negli ambiti di trasformazione e trasformazione per servizi mediante procedura perequativa; tale procedura consiste nel trasferimento all'Amministrazione della proprietà dei terreni destinati a servizi e infrastrutture, e contestualmente nel trasferimento diretto tra proprietà private dei diritti edificatori attribuiti a tali terreni. Tale procedura è regolata attraverso la sottoscrizione di atti pubblici, registrati e trascritti secondo i principi stabiliti dall'art. 2643 del Codice Civile, e annotati nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 26.

2. Per il trasferimento di diritti edificatori tra proprietà all'interno dei comparti edificatori individuati dagli ambiti di trasformazione del Documento di Piano o nel Piano delle Regole, soggetti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, e per la cessione delle aree destinate all'attuazione di servizi e infrastrutture alla pubblica amministrazione all'interno di essi, le modalità di cessione e l'attribuzione dei diritti edificatori corrispondenti sono regolati dalla Convenzione sottoscritta tra la pubblica amministrazione e i soggetti proponenti, nonché dai relativi allegati grafici.

3. Per il trasferimento diretto verso ambiti di trasformazione di diritti edificatori attribuiti dal Piano di Governo agli ambiti di trasformazione per servizi, e la cessione all'Amministrazione dell'area destinata a servizi, la proposta di cessione è formulata all'atto di presentazione della proposta di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, a firma di entrambe le proprietà interessate. L'Amministrazione procede di conseguenza alla verifica dello stato degli immobili oggetto di cessione e dell'assolvimento delle condizioni di cui al successivo art. 4, e in caso di esito favorevole di tali verifiche, prosegue l'iter di approvazione della proposta, informando i sottoscrittori.

Preliminarmente o contestualmente alla stipula della Convenzione di piano attuativo o permesso di costruire, si sottoscriverà l'atto di cessione delle aree destinate a servizi e infrastrutture, con riserva dei diritti edificatori a favore del beneficiario indicato in sede di proposta, o degli aventi causa, e alla iscrizione nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 26; il rilascio del titolo edificatorio relativo a tali diritti potrà avvenire solo a seguito di voltura catastale della proprietà del terreno e dei diritti correlati.

4. La proprietà del terreno oggetto di cessione dovrà provvedere preliminarmente ad essa ai seguenti atti:

- rilievo strumentale del terreno oggetto di cessione, compresa la posizione e la specie degli alberi d'alto fusto presenti, da presentare all'Ufficio Tecnico nel corso del sopralluogo di cui di seguito;
- ricognizione dei confini con assenso dei confinanti nel caso i confini risultino non corrispondenti alla situazione catastale o non chiari;
- frazionamento delle particelle oggetto di cessione ove necessario;
- conseguimento dell'attestazione di non necessità o di avvenuta bonifica dei terreni presso ARPA, compresa l'esecuzione dei lavori di bonifica che risultassero preliminarmente necessari;
- ricognizione presso l'Ufficio del Registro e la Conservatoria dei Registri immobiliari di tutte le affittanze, servitù e gravami non apparenti che afferiscano al terreno, e risoluzione di tutti i vincoli ipotecari gravanti sulla proprietà;
- ricognizione mediante sopralluogo congiunto con l'ufficio tecnico comunale dello stato degli immobili, che dovranno essere trasferiti liberi da cose mobili e persone, nonché previa demolizione di tutti i fabbricati che non siano oggetto di cessione, salvo quanto diversamente stabilito dall'Amministrazione in sede di accoglimento della proposta o verbalizzato durante lo stesso sopralluogo. In particolare durante il sopralluogo verrà censita, anche sulla base del rilievo di cui sopra, la vegetazione presente stabilendo quali parti di essa debbano essere rimosse preliminarmente alla cessione.
- E' facoltà dell'Amministrazione richiede la sistemazione dell'area mediante semina a prato, laddove gli atti convenzionali da sottoscrivere non prevedano, nel rispetto della normativa sulla pubblicità degli appalti pubblici, la realizzazione di opere a cura dei proponenti. In quest'ultimo caso è ammessa la consegna differita dell'area, dopo il collaudo delle opere eseguite, ma il trasferimento di proprietà e la relativa trascrizione devono comunque avvenire entro i termini stabiliti dal presente articolo.

5. Per il trasferimento di diritti edificatori tra proprietà confinanti ove ammissibile secondo il Piano delle Regole vigente, tale trasferimento è regolato da atti di asservimento tra i soggetti coinvolti, regolarmente registrati e trascritti. Tale trascrizione è annotata nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 26.

Art. 25 Trasferimento di diritti edificatori differito o mediante compensazione

1. I proprietari di immobili inclusi negli ambiti destinati a trasformazione per servizi nel Documento di Piano vigente possono proporre la cessione gratuita di tali immobili mantenendo la titolarità dei diritti edificatori corrispondenti per la loro utilizzazione differita o la loro vendita a terzi ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005 e art. 2643 del Codice Civile.
2. Nel caso previsto al Comma 1 l'Amministrazione accoglie la proposta una volta effettuate le verifiche di cui al comma 4 del precedente art. 24; e procede alla stipula dell'atto di cessione dei terreni con riserva dei diritti edificatori a favore del proponente; dopo la registrazione e trascrizione di tale atto, rilascia alla parte cedente un certificato attestante provenienza catastale, entità e destinazione funzionale dei diritti edificatori corrispondenti.
3. I dati riportati nel certificato sono trascritti nel registro dei diritti edificatori nelle modalità indicate al successivo art. 26, e resi pubblici nell'albo dei diritti edificatori disponibili previsto dallo stesso articolo.
4. In alternativa i proprietari possono proporre all'Amministrazione la cessione a titolo oneroso degli immobili destinati a servizi, esclusivamente se la cessione include i diritti edificatori ad essi relativi; l'accettazione di tale proposta è a discrezione dell'Amministrazione, che ha anche la facoltà di proporre di sua iniziativa l'acquisto oneroso dei terreni, sempre compresi i diritti edificatori, in conformità agli obiettivi e alle priorità stabilite dal Piano dei Servizi e dalla sua programmazione delle opere pubbliche.
5. Anche nei casi di cui al precedente comma 4 la proposta di acquisizione ha corso solo a seguito delle verifiche di cui al comma 4 dell'art. 24, a cura e spese della parte cedente nel caso di proposta di cessione volontaria o di accordo bonario sul prezzo di cessione.
6. Nel caso l'Amministrazione proceda all'acquisto mediante procedura espropriativa tali verifiche sono effettuate d'ufficio durante tale procedura, con facoltà di rivalsa sull'indennizzo dovuto alla proprietà cedente relativamente alle spese di bonifica delle aree, ove ne sia riconosciuta la responsabilità ai sensi della normativa di settore.
7. In entrambi i casi di cui al comma 5 e 6 di cessione all'Amministrazione, volontaria o a seguito di esproprio, degli immobili compresi i corrispondenti diritti edificatori, le informazioni relative sono trascritte nel registro e nell'albo dei diritti edificatori di cui all'art. 26 per la quota di diritti edificatori acquisiti dalla Amministrazione che superi le quantità

corrispondenti ai valori introitati prima della data di cessione a titolo di monetizzazione mediante le compensazioni previste dal Piano di Governo del Territorio.

Art. 26 Registro e albo dei diritti edificatori

1. Il registro dei diritti edificatori è lo strumento attraverso cui l'Amministrazione e il suo Ufficio Tecnico verificano la corretta attuazione degli strumenti urbanistici nei casi in cui le procedure perequative o compensative previste dal Piano di Governo del Territorio, o qualsiasi altra procedura di asservimento o trasferimento ammissibile per legge, comportino la separazione dei diritti edificatori, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005 e dell'art. 2643 del Codice Civile, dalle aree a cui sono attribuiti dagli strumenti urbanistici.

2. Il registro è costituito da un elaborato cartografico su cui sono chiaramente perimetrate le aree i cui diritti edificatori siano stati trasferiti o asserviti, con indicato il numero di riferimento alla tabella di registrazione in cui sono riportati gli estremi degli atti corrispondenti. L'elaborato cartografico può essere creato e gestito mediante strumenti informatici, in ogni caso ad ogni nuova iscrizione o al termine di ogni mensilità in cui sono avvenute nuove iscrizioni, l'Ufficio Tecnico procede alla stampa di una copia dell'elaborato cartografico che timbrata e sottoscritta dal responsabile sarà resa consultabile presso l'Ufficio stesso; è facoltà dell'ufficio rendere consultabile l'elaborato cartografico digitale sul sito internet dell'Amministrazione

3. la tabella di registrazione indica il numero di riferimento di cui sopra, gli estremi catastali dell'area oggetto di registrazione, l'entità dei diritti edificatori corrispondenti calcolati sulla base delle risultanze catastali e degli indici attribuiti dallo strumento urbanistico, i riferimenti di registrazione e trascrizione degli atti che hanno determinato il trasferimento o l'asservimento, l'intestazione catastale (nome, codice fiscale e partita catastale) del beneficiario, e gli estremi (numero progressivo, protocollo e data) del certificato rilasciato ai sensi del comma 2 del precedente art. 25. In allegato alla tabella di registrazione sono conservate la copia d'ufficio del certificato rilasciato, le copie degli atti di cessione e la planimetria catastale con l'individuazione esatta delle aree asservite o cedute.

4. in caso di cessione a terzi dei diritti edificatori così registrati, il beneficiario indicato nella tabella di registrazione o il proprietario subentrante provvedono a consegnare copia dell'atto di cessione regolarmente registrato e trascritto all'Ufficio Tecnico, che emette il certificato intestato al nuovo proprietario, e il certificato aggiornato per la parte rimasta in carico al venditore in caso di cessione parziale.

5. i dati relativi ai nuovi certificati emessi sono annotati nella tabella di registrazione di cui al precedente comma 3 relativa all'area generatrice dei diritti.

6. Nel momento in cui gli intestatari dei certificati presentino domanda di titolo edificatorio per l'attuazione di diritti registrati, allegano all'istanza l'originale del certificato; l'U.T. a partire dalla data di validità del titolo edificatorio, annota l'annullamento del certificato nella tabella di registrazione corrispondente e indelebilmente sul certificato stesso, prima della sua archiviazione definitiva.

7. L'albo dei diritti edificatori è la parte del registro dei diritti edificatori che è resa accessibile al pubblico presso l'Ufficio Tecnico e sul sito internet dell'amministrazione per rendere possibile la commerciabilità tra privati e il trasferimento dei diritti differiti o compensati ai sensi del precedente art. 25 verso gli ambiti di trasformazione previsti dal Piano di Governo del Territorio. L'albo dei diritti edificatori riporta il numero di riferimento, gli estremi catastali dell'area di provenienza, gli estremi di registrazione e trascrizione dell'atto che ha generato diritti edificatori separati dalla proprietà del terreno e di tutti i successivi atti di frazionamento e cessione a terzi di tali diritti, nonché gli estremi di protocollo dei corrispondenti certificati in circolazione. In particolare l'albo non riporta direttamente i dati personali e societari degli intestatari dei diritti edificatori, ma fornisce le informazioni sufficienti ad acquisirli mediante visure catastali, o presso l'Ufficio del Registro e la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

8. Al momento della presentazione dell'istanza di attuazione dei diritti edificatori di cui al precedente comma 6, la corrispondente annotazione è cancellata dall'albo dei diritti edificatori. I diritti edificatori acquisiti dall'Amministrazione ai sensi del c. 7 del precedente art. 25 sono altresì cancellati dall'albo per le quote corrispondenti ai valori di monetizzazione introitati a titolo compensativo successivamente alla loro iscrizione, al momento della riscossione di tali importi.

TITOLO VII - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 27 – Composizione – Attribuzioni - Funzionamento

1. Si veda il Regolamento Comunale della commissione per il paesaggio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.5 del 14/03/2007 e ss.mm.ii.

TITOLO VIII – NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO E PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Art. 28 Finalità della normativa e modalità applicative

1. Il Comune di Monticello Brianza promuove attraverso la sua azione amministrativa e la relativa normativa tecnica, contenuta nel Piano di Governo del Territorio, nel presente Regolamento Edilizio, l'utilizzo delle migliori pratiche per l'efficienza ambientale ed energetica negli edifici di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione, e il miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- garantire il benessere, la salute e l'igiene degli utenti dei fabbricati;
- applicare tecnologie e materiali sostenibili sotto il profilo ambientale, economico, sociale ed energetico, valutati per tutto ciclo di vita del fabbricato, compresa la fase iniziale di produzione e l'eventuale riutilizzo finale;
- adottare soluzioni di assetto degli edifici e degli spazi aperti idonee a conseguire una regolazione spontanea dei fattori climatici e della qualità ambientale nei fabbricati, nelle loro pertinenze, e negli spazi pubblici all'interno di centri abitati, nel rispetto delle loro caratteristiche architettoniche, storiche e paesaggistiche;

2. Le finalità suddette sono attuate mediante l'applicazione della normativa tecnica nazionale e regionale vigente, nonché dell'Allegato Tecnico per la Sostenibilità Energetica e Ambientale degli Edifici che affianca il presente Regolamento Edilizio. Tale allegato tecnico indica i requisiti minimi degli edifici rispetto a tre livelli:

- le prescrizioni della legislazione e della normativa tecnica vigente, con particolare riferimento alla normativa nazionale e regionale sull'efficienza energetica degli edifici.
- le prestazioni facoltative e il sistema di punteggi ad esse attribuite, per l'ammissione ai benefici economici previsti dalla scheda 00.
- La stessa Scheda 00 indica nella tabella 2 i livelli di prestazione energetica aggiuntivi richiesti per il conseguimento dei bonus volumetrici e degli scomputi e deroghe rispetto ai parametri urbanistici contemplati dalla normativa nazionale e regionale vigente o dal-

le Norme Tecniche del Piano delle Regole, e i relativi punteggi ai fini dei benefici economici di cui all'alinea precedente.

3. Il perseguimento degli requisiti prescritti, aggiuntivi o facoltativi deve essere dichiarato in sede di presentazione degli elaborati necessari in sede di istanza per il rilascio titolo edilizio ai sensi dei titoli II e III del presente regolamento, in particolare attraverso i seguenti elaborati:

- compilazione della scheda di sintesi di valutazione dei requisiti sul modello della scheda 00 contenuta nell'Allegato Tecnico;
- relazione tecnica ex. L. 10/1991 come mod. D.lgs. 192/2005 e L.90/2013 e integrata dai successivi decreti applicativi, nonché dalla normativa regionale di settore. per quanto concerne gli interventi relativi ai requisiti di efficienza energetica, accompagnata eventualmente dalla diagnosi energetica del fabbricato di cui alla scheda A1.3 dell'allegato A;
- elaborati grafici e relazione illustrativa del progetto per quanto concerne gli altri requisiti, o nei casi in cui la relazione ex L.10/1991 non sia richiesta, come meglio specificato nelle schede contenute nell'Allegato Tecnico.

4. Il conseguimento dei requisiti dichiarati di cui al comma precedente, è documentato dal direttore lavori e dal certificatore delle prestazioni energetiche attraverso i seguenti documenti:

- attestato di prestazione/certificazione energetica a firma di un professionista abilitato ai sensi del successivo comma 5, da consegnare in copia all'Amministrazione Comunale anche nei casi in cui la normativa nazionale e regionale non richiedano tale inoltro;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta del Certificato di Agibilità, corredati dalla certificazione della Direzione Lavori di esecuzione conforme al progetto (e alle sue varianti regolarmente autorizzate o dichiarate nelle modalità ammesse dalla normativa e dal presente regolamento), dalle copie delle certificazioni dei materiali rilevanti ai fini del conseguimento dei requisiti;
- in particolare per i requisiti la cui verificabilità non è accertabile perché riguarda parti e materiali occultati da altri a fine lavori, dovranno essere allegate le fotografie di cantiere, in carenza delle fotografie, e delle certificazioni di cui all'alinea precedente, l'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere verifiche in sito e sondaggi a spese dell'interessato del titolo edilizio, ai sensi del comma 4 art. 8 D.lgs. 192/2005;

5. L'eventuale non conseguimento dei requisiti perseguiti in sede di istanza come indicato al comma 3 da facoltà all'Amministrazione di condizionare il rilascio del certificato di agibilità alle seguenti azioni:

- liquidazione degli importi corrispondenti agli sconti sul contributo di costruzione non conseguiti, integrati con gli interessi legali relativi al periodo compreso tra il conseguimento del titolo edilizio e la dichiarazione di fine lavori, scontati eventualmente i periodi di rateizzazione già concessi;
- ottenimento di concessione in sanatoria per i volumi edilizi sanabili, o demolizione nei casi in cui non sia ammessa la concessione in sanatoria.

6. Sono escluse dall'applicazione degli allegati tecnici A ed E:

a) le pratiche edilizie presentate in conseguenza i piani attuativi convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, salvo l'obbligo di adeguamento ai requisiti divenuti obbligatori per atti normativi nazionali e regionali successivi alla firma della convenzione, ove la normativa in questione non ammetta eccezioni per il caso di cui trattasi;

b) le pratiche edilizie assentite, anche attraverso la maturazione dei termini di silenzio assenso previsti per le procedure CIAL, SCIA e DIA di cui ai precedenti titoli del presente regolamento;

c) le varianti alle pratiche edilizie e alle procedure suddette;

E' comunque facoltà dei proponenti richiedere mediante variante edilizia l'applicazione degli allegati al fine di conseguire i benefici economici e/o volumetrici da essi contemplati; nel caso di richiesta di benefici volumetrici la cui applicazione incida sull'assetto esterno dei fabbricati, dovranno essere ottenuti i pareri di competenza degli organi preposti alla tutela del paesaggio prima dell'esecuzione delle opere in variante previste.

7. I professionisti sono abilitati alla redazioni degli Attestati di Prestazione Energetica secondo le condizioni indicate al punto 5 e seguenti dell'allegato alla D.G.R.L. X-3868/17 luglio 2015; in particolare ai sensi del punto 6 dello stesso allegato non può svolgere attività di certificazione sugli edifici colui che ne 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 9 aprile 2008, n. 81; connesse alla funzione di coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori ai sensi del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- g. connesse alla funzione di direzione lavori.

Art. 29 Modalità di aggiornamento degli allegati Tecnici A ed E

1. Gli allegati tecnici A ed E e la relativa Scheda 00 costituiscono integrazione del presente Regolamento Edilizio per il perseguimento degli obiettivi indicati dal precedente comma 1 dell'Art.28; essendo tali obiettivi collegati a pratiche progettuali e costruttive in continua evoluzione sia per il progredire delle caratteristiche dei materiali, degli impianti e dei sistemi costruttivi, sia per lo sviluppo della normativa europea, nazionale e regionale, è facoltà dell'Ufficio Tecnico aggiornare tali allegati in conseguenza di tali evoluzioni tecniche e normative, mediante l'adozione di motivata determinazione.

Anche in occasione di tali aggiornamenti, si applica quanto previsto dal precedente c.6 dell'art. 28 ai progetti in itinere e alle opere in corso.

TITOLO IX -DISPOSIZIONI INERENTI L'ATTIVITA' EDILIZIA

SEZIONE I - Spazi pubblici o di uso pubblico

Art. 30 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico

1. Il Comune provvede a sistemare i marciapiedi e spazi pubblici con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. In particolare, in occasione di opere di manutenzione o rifacimento, provvede ad eliminare le barriere architettoniche ai sensi della legislazione vigente.
2. Nel caso di manomissione di pavimentazione stradale e/o di marciapiedi pubblici o ad uso pubblico conseguenti a lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà deve essere preventivamente acquisita autorizzazione comunale e versata una cauzione per il corretto ripristino che dovrà essere a cure e spese del privato.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni e dei disabili eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili.

Art. 31 - Indicatori ed altri apparecchi

1. Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- *targhe con indicazione dei nomi assegnati alle vie e piazze;*
- *cartelli per segnalazioni stradali;*
- *piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc. . . ;*
- *mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, telecamere per la videosorveglianza, ecc. . ;*
- *cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;*
- *pannelli a messaggio variabile per segnalazioni stradali o ambientali con i loro accessori;*
- *cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;*
- *sostegni e condutture elettriche per la distribuzione pubblica;*
- *targhe ed apparecchi relativi ai pubblici servizi.*

2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso agli enti interessati, che devono prescrivere nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati gestori di esercizi di interesse collettivo.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente. Nel caso di edifici assoggettati al vincolo di cui al D.L.vo 22.1.2004 n.42 e

successive modifiche ed integrazioni, deve essere richiesta l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Art. 32 - Disciplina del verde

1. La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico in quanto fattore di qualificazione ambientale è assoggettata a specifiche norme.

2. In particolare dovranno essere scelte le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità, specificandone le caratteristiche nell'elaborato progettuale. Le specie arboree sono scelte di preferenza tra quelle indicate dall'Art. 23 del PGT vigente.

3. L'inserimento di alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza di irrigazione naturale dell'apparato radicale. La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o alle edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti.

Art. 33 - Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico

1. Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

2. I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni dovranno essere definiti all'interno di repertori di soluzioni da definirsi per ogni contesto urbano, anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

3. Con riferimento alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno essere individuate le tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità.

4. In presenza di sottoservizi impiantistici devono essere disciplinate le condizioni di possibile intervento attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili.

Art. 34 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, deve essere disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi, ed è comunque subordinata alla procedura di autorizzazione paesaggistica.

2. Tali elementi sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

3. In particolare negli ambiti NAF definiti dal PGT, e sulle facciate dei fabbricati classificati dallo stesso VM, e VR non sono ammesse insegne luminose salvo i pannelli illuminati mediante luce riflessa, e non sono ammesse insegne a bandiera aventi la dimensione massima superiore a 50 cm.

Art. 35 - Passaggi pedonali

1. Tutte le vie di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. La larghezza minima di tali passaggi è 1,50 cm, riducibili a 90 cm in presenza di ostacoli puntuali, il dislivello massimo rispetto al piano carrabile è pari a 20 cm e la pendenza massima è conforme alle indicazioni della L.13/1989, L.R.6/1986, e relative norme applicative, salvo i casi in cui siano presenti pendenze naturali superiori; anche la configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale rispondono ai requisiti della stessa normativa.

3. A tali disposizioni dovranno uniformarsi i proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi.

4. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovranno essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alla quota del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Art. 36 - Piste ciclabili

1. La realizzazione di percorsi ciclabili é incentivata dal comune individuando percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale, anche attraverso l'utilizzo di percorsi campestri e strade vicinali individuati in tavola PS2.

2. Le dimensioni e il calibro di tali percorsi sono individuati in relazione al traffico previsto in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso. E' fatto divieto ai frontisti e ai proprietari dei percorsi campestri e vicinali, di ostacolare la circolazione ciclabile e pedonale, curando che questo non avvenga anche nel caso vengano utilizzati dissuasori o chiusure per il traffico veicolare o motorizzato; le installazioni di nuove recinzioni, cancelli, contenitori per contatori o cassette postali non dovranno costituire un pericolo per la circolazione sui percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

Art. 37 - Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico dovrà essere disciplinata da norme convenzionali rivolte a definire altezze e larghezze minime, nonché le tipologie di finitura e i materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

2. In ogni caso dovrà essere incentivata la continuità di tali percorsi coperti ove presenti evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

Art. 38 - Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare le opere che intende eseguire e la cadenza temporale; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Art. 39 - Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Art. 40 - Accessi da strade pubbliche o private.

1. Le immissioni di strade private su altre strade e gli accessi dalle strade private o pubbliche dovranno essere adeguatamente sistemati al fine di evitare qualunque emissione di materiale e di acqua, anche meteorica, sull'adiacente strada pubblica o privata.
2. Dette opere poi dovranno essere adeguatamente mantenute per garantirne la continua ed assoluta efficienza.

SEZIONE II - Spazi privati

Art. 41 - Costruzioni accessorie rinvio all'Allegato G

1. Per le costruzioni accessorie si fa riferimento all'allegato G del presente regolamento edilizio. I contenuti di tale allegato sono modificabili con Determina motivata del responsabile dell'Ufficio Tecnico anche a seguito di ricognizione degli esiti della sua applicazione dopo 12 mesi dall'approvazione del presente regolamento. Ulteriori aggiornamenti potranno essere decisi, sempre con cadenza non inferiore a 12 mesi.

Art. 42 - Reti ed impianti tecnologici degli edifici

1. Gli edifici devono essere dotati di canalizzazioni per i servizi di fognatura, distinte in acque nere e bianche, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo gli specifici regolamenti, ove previsti.

2. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

3. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici dell'ambiente e decoro sull'intero territorio sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, su comignoli di particolare rilevanza stilistica, di giardini e cortili. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via ed essere previste e progettate in modo centralizzato a livello condominiale, installando una sola parabola e/o antenna.

4. Gli apparecchi per il condizionamento degli ambienti, sono vietati sulle facciate prospicienti le vie e piazze pubbliche. Possono essere posti all'interno dei parapetti dei balconi e logge. Non possono essere installati sull'estradosso delle falde di copertura. Possono essere ammessi sulle coperture piane previa dimostrazione della ragionevole impossibilità di ubicazione alternativa e subordinatamente alla dimostrazione della verifica dimensionale degli impianti e alla messa in opera di adeguate schermature ed accorgimenti di mitigazione anche in relazione all'intorno. Possono essere installati nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti i cortili o giardini privati previa opportune schermature. Devono possibilmente essere previsti e progettati in modo centralizzato a livello condominiale.

5. Devono essere previsti idonei manufatti per i gruppi di misura per la fornitura dei vari servizi tecnologici alle utenze (acqua, elettricità, gas ...). Detti manufatti, da concordare con i relativi gestori, è necessario siano posti su area privata e senza costruzioni sottostanti, dovranno essere accessibili da rea pubblica o permanentemente aperta al pubblico, in muratura e contestualizzati con l'intervento edilizio e le recinzioni previste, dovranno essere poste in un luogo ben visibile ed accessibile agli addetti per la lettura e la verifica. La loro ubicazione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e dovranno essere dimensionati in modo da contenere tutte le apparecchiature.

6. In conformità alla normativa vigente e qualora ritenuto necessario dal gestore del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, devono essere resi disponibili locali o porzioni di terreno adeguati alla realizzazione di cabine trasformazione eventualmente occorrenti e compatibilmente con l'entità dell'intervento.

Art. 43 - Volumi tecnici ed impiantistici

1. Per volumi tecnici si intendono gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento di impianti tecnologici o parti di essi, quali ad esempio: cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, extracorsa di ascensori e montacarichi, ecc..

2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativi.

3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale fatte salve diverse prescrizioni contenute nel PRG/PGT.

4. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono emergere dalla copertura e/o dalla sagoma dell'edificio. Ove ciò non fosse possibile, per motivate esigenze tecniche strutturali e/o di funzionalità degli impianti, è consentito realizzare detti volumi anche all'esterno dell'edificio o con parti emergenti dalla copertura e/o sagoma dell'edificio a condizione che risultino congrue con le caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio e con il contesto e nei limiti di cui alle NTA del PRG/PGT.

Art. 44 - Insegne, pannelli, cartelli pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari e altre affissioni murali, da considerarsi parte integranti del disegno urbano e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi, possono essere disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D. Lgs. 15 novembre 1993, n. 507.

Devono comunque essere applicati i criteri di cui alla scheda E14 dell'allegato E del presente regolamento relativi alle insegne luminose.

2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Art. 45 - Manutenzione periodica delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e statica mediante tutti i necessari interventi di manutenzione.

2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, staticità, manutenzione esterna ed igiene sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

Art. 46 - Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente

proprietario delle strade e degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

3. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati dal filo delle recinzioni esistenti o, in mancanza di esse, dal limite di proprietà in misura pari a mt 5,00. In presenza di marciapiede pubblico o ad uso pubblico detta misura viene portata a mt 3,50 dal filo interno del marciapiede. I presenti limiti possono essere derogati per fabbricati esistenti alla data di adozione del presente regolamento o in caso di particolare andamento altimetrico del terreno con opportuna valutazione tecnica.

4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.

5. Nel caso in cui si dovesse prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi tra loro non deve essere inferiore a m 2,00.

6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antistrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque che dovrà essere raccolta al fine di evitare il deflusso della stessa in strada.

7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli immobili di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla norma presente.

8. Gli accessi pedonali dovranno essere arretrati dal filo delle recinzioni esistenti o, in mancanza di esse, dal limite di proprietà in misura pari a mt 1,50. La proiezione sul piano orizzontale di eventuali tettoie di copertura dei citati accessi non potrà interessare aree di proprietà pubblica.

9. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

Art. 47 - Recinzione e muri divisorii

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
3. Le recinzioni fra le varie proprietà ove consentito dallo strumento urbanistico e in caso di recinzioni di particolari caratteristiche storiche ed architettoniche dovranno avere tipologia (dimensioni, materiali da costruzione, tipo, ecc..) simili a quelle esistenti nell'isolato e nelle costruzioni attigue, e comunque con altezza massima pari a ml 2,00 di cui almeno ml. 1,50 di tipo trasparente, anche nel caso di nuove recinzioni. In caso di abitazione a confine con immobile di tipo produttivo la recinzione potrà essere realizzata completamente in muratura.
4. Le recinzioni su spazi pubblici ove consentito dallo strumento urbanistico dovranno essere eseguite in ferro, legno, rete, purché di tipo trasparente, completate facoltativamente da siepe; dovranno avere un'altezza massima di ml 2,00 con zoccolo a tamponamento totale non superiore a ml 0,50.
5. Nella costruzione di nuove recinzioni (anche relative ad edifici esistenti) e nella sostituzione di quelle già realizzate dovrà essere garantita la dotazione di spazi per parcheggi esterni nella misura minima eventualmente prevista dal P.R.G./P.G.T, per le nuove costruzioni, salvo i casi di deroga in esso indicati.

Art. 48 - Spazi inedificati

1. Le aree non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare gravi situazioni igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In caso di inottemperanza alle disposizioni

dei precedenti commi, può essere ordinata l'esecuzione degli opportuni interventi a carico del contravventore.

3. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Art. 49 - Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini dell'ultimazione delle opere.

2. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione conforme alla normativa per la riduzione dell'inquinamento luminoso e ai criteri indicati nella scheda A2.3 dell'allegato A.

3. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Art. 50 - Toponomastica e segnaletica.

1. 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.

Art. 51 - 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.

TITOLO X - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE MINIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Art. 52 - Altezze dei locali

1. Le altezze interne dei locali sono definite dal regolamento d'igiene
2. Nei locali con solai e travetti l'altezza è misurata dal pavimento finito all'intradosso del travetto.

Art. 53 – Soppalchi

1. Soppalco è lo spazio ricavato a parziale suddivisione orizzontale di ambienti che abbiano altezza superiore a quella minima prescritta.
2. La superficie dei soppalchi, da computarsi comprendendo le superfici per l'accesso, è relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.
3. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante (altezza media), non può essere inferiore a mt.2,10; in tal caso la superficie del soppalco non deve superare un terzo della superficie del locale, in caso contrario essa è computabile ai fini urbanistici e deve rispettare le altezze minime richieste secondo la destinazione dei locali dal regolamento di igiene.
4. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere la metà della superficie del locale restando non computabile ai fini urbanistici.
5. Il soppalco deve essere totalmente aperto sul locale sottostante ed essere munito di balaustra, non inferiore a mt. 1,00 di altezza, e non deve interferire con le aperture calcolate ai fini del rapporto aeroilluminante.
6. Le superfici aperte dei soppalchi nei monolocali non possono essere computate ai fini del raggiungimento della superficie minima prescritta.

TITOLO XI - ASPETTO ESTERIORE EDIFICI

Art. 54 – Caratteristiche estetiche degli edifici

1. Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di rivestimento, le tinteggiature e le coperture previste, all'ambiente, con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato e della località. Pertanto, nei progetti dovranno essere indicate espressamente le tinteggiature (tipi e materiali) ed i loro colori.

Art. 55 - Aspetti esterni delle facciate: zoccolature, serramenti, balconi ed infissi su suolo pubblico

1. Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, non è consentita l'occupazione di suolo pubblico mediante decorazioni od infissi di qualunque genere, che sporgano dal vivo delle facciate fino all'altezza minima di m 2,50 dal suolo; al di sotto di dette altezze possono essere concesse sporgenze non superiori a cm 5.

2. I serramenti al piano terreno o al piano rialzato della parte su strada devono aprirsi soltanto verso l'interno dell'edificio, salvo che la legge, per motivi di sicurezza, disponga diversamente.

3. I serramenti delle finestre possono aprirsi verso il suolo pubblico soltanto quando essi siano collocati ad un'altezza minima di m 3,50 su strade con marciapiedi ed ad una altezza di m 4,50 su strade senza marciapiedi. Dette altezze sono da misurarsi dal limite inferiore del serramento e comunque nel rispetto di ulteriori prescrizioni del codice della strada e relativo regolamento di applicazione ed esecuzione.

4. I balconi di edifici posti al limite di spazi pubblici non devono aggettare più di m 1,50 dal vivo delle facciate e devono essere costruiti in modo da lasciare un'altezza non inferiore a mt.4,50 dal suolo pubblico.

5. E' vietato apporre all'esterno dei fabbricati insegne, targhe, cartelli e qualsiasi iscrizione o indicazione di carattere permanente senza avere ottenuto la specifica autorizzazione ed in conformità al regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni.

Art. 56 - Tinteggiature in generale

1. Le tinteggiature esterne devono eseguirsi con colori che non suscitino una disarmonia con l'ambiente ed in particolare, per gli edifici storici, devono adottarsi tecniche e materiali consoni alla tradizione.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale, i colori ed i materiali, devono essere concordati con la Soprintendenza.
3. In generale i fronti esterni di ciascun edificio, anche con più proprietari, devono essere tinteggiati per intero garantendo l'uniformità di intervento.
4. Nel caso di riparazione della facciata di un fabbricato, la parte nuova deve essere armonizzata, anche nel colore, con quella non modificata o non restaurata.
5. Per effetto del vincolo paesaggistico ambientale esteso a tutto il territorio, ove producano risultati cromatici differenti dallo stato di fatto, le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, pulitura di materiali lapidei, ecc. devono essere oggetto di autorizzazione paesaggistica.

Art. 57 - Prese d'aria sul suolo pubblico e finestre nei sotterranei

1. Non sono permesse nuove luci e prese di aria di qualsiasi specie sul suolo pubblico. Possono essere consentite in casi particolari previa autorizzazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico.
2. Le finestre dei sotterranei delle costruzioni, in confine di sede stradale, devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati e avere una soglia minima alta cm.20 dal piano del marciapiede, ed essere munite di inferriate.
3. Le aperture orizzontali per dare aria e luce ai sotterranei, possono essere consentite soltanto sotto i portici e porticati, quando non vi sia modo di illuminare od aerare direttamente i sotterranei ed a condizione che le relative griglie metalliche siano progettate e realizzate in modo da ridurre il disagio per il transito dei pedoni.

Art. 58 - Canali di gronda e pluviali

1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e di tubi di scarico per lo smaltimento delle acque meteoriche, secondo la normativa vigente.
2. I tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto di mt.2,50 dal livello stradale. Detta prescrizione non è obbligatoriamente applicabile agli edifici antichi, in questo caso è obbligatorio l'uso di materiali resistenti agli urti per lo stesso tratto.
3. Le acque pluviali dei tetti non devono scaricarsi sul suolo pubblico. Le acque piovane devono essere comunque opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali. Deve essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni; si applicano le norme sullo smaltimento stabilite dal regolamento di igiene, dal P.G.T. anche in riferimento alle verifiche dettagliate nelle zone a ridotta permeabilità come richiamate dalla scheda 6.3.

Art. 59 - Tettoie e pensiline

1. Le pensiline o tettoie a protezione degli accessi carrai o pedonali sono ammesse a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e devono essere munite di apposito condotto di scarico delle acque piovane che non deve scaricare sul suolo pubblico.
2. Devono essere collocati in modo da non nascondere la pubblica illuminazione i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altro di interesse pubblico.

Art. 60 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano ed evitando problematiche igieniche (proliferazione di insetti e di piante infestati). Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di

porte e finestre ed interventi su scale e solette.

2. L'Ufficio Tecnico Comunale può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree urbane inedificate siano chiuse con muri di cinta e/o cancellate o con recinzioni, che diano garanzia di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a mt.2,50 e non superiore a mt.3 e di aspetto decoroso e tali da garantire comunque una permeabilità visiva ai fini del controllo e della sicurezza.

3. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

4. Tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito permanente di materiali, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto, ecc.

TITOLO XII - PRESCRIZIONI PER I CANTIERI

Art. 61 - La sicurezza nei cantieri - Prescrizioni generali per i cantieri

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e sicurezza del lavoro, compresa la normativa per la prevenzione delle cadute dai tetti come richiamata in appendice al regolamento di igiene.

2. In tutti i cantieri devono essere rispettate le norme riguardanti:

- *il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e nei cantieri temporanei o mobili;*
- *la prevenzione incendi.*

3. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, nel rispetto degli orari di lavoro fissati dal Comune.

4. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

5. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Art. 62 - Demolizione di fabbricati esistenti

1. Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti e sono assoggettati ad apposito provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica.

2. Nella demolizione dei fabbricati esistenti si deve procedere con ogni cautela, adottando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature ed opere provvisorie diverse, in modo che rimanga libero e sicuro il transito sulle strade. Si deve poi evitare il sollevamento della polvere, sia usando tutte le cautele opportune durante la demolizione, sia provvedendo con abbondante innaffiamento o lavatura.

3. E' vietato gettare dai ponti di servizio e dall'interno delle fabbriche materiali di demolizione od altro. Questi devono venire calati entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela per condotti chiusi. Tali discese di materiali, sono di regola vietate verso la pubblica via e possono essere concesse solo nei casi in cui per la speciale natura delle opere, non sia possibile fare altrimenti. Devono infine osservarsi le prescrizioni stabilite dal regolamento d'igiene e tutte le altre che il Comune può impartire a seconda dei casi.

Art. 63 - Pulizia del suolo pubblico

1. Chi esegue i lavori deve mantenere la via pubblica pulita su tutto il fronte dei lavori, ricorrendo, ove occorra anche a replicati innaffiamenti. Deve inoltre, immediatamente dopo il compimento dei lavori, far lavare i ponti, gli assiti, ecc., e restituire alla circolazione il suolo pubblico perfettamente sgombro e pulito a sue cure e spese.

2. Chi altera o danneggia le opere stradali o in generale spazi pubblici, patrimonio arboreo, ecc. è obbligato a ripristinarli a sue spese. Il Comune può come garanzia, chiedere il versamento di una somma a titolo di cauzione.

3. Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori vengono incontrati manufatti, condutture od altre opere per servizio pubblico o privato, deve essere usata ogni cautela per non

danneggiarli dando immediato avviso all'ufficio tecnico comunale e/o agli enti preposti, ed uniformarsi a tutte le disposizioni nel rispetto dei diritti dei proprietari dei manufatti. Per le opere private deve essere posto contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

Art. 64 - Interruzione dei lavori

1. Il proprietario nei casi in cui per qualsiasi ragione sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori deve fare eseguire le opere di presidio ritenute necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per togliere eventuali inconvenienti igienico-sanitari e di sicurezza, previa comunicazione all'ufficio tecnico comunale.
2. Trascorso un mese dall'interruzione dei lavori, è facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica far cessare l'occupazione del suolo pubblico in precedenza accordata e far ripristinare i luoghi nello stato anteriore ai lavori; se invece sia stato dato avviso all'ufficio tecnico dei motivi della interruzione, questi può autorizzare la proroga dell'interruzione, assegnando un termine.
3. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile dell'Area Tecnica ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Art. 65 - Recinzioni e strutture provvisorie di cantiere

1. Il titolare del permesso di costruire o chi ha presentato denuncia di inizio attività (D.I.A.) prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o privati, deve, previa comunicazione all'ufficio tecnico, recingere l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici adatti allo scopo.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso: gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a stri-

sce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

3. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno mt. 2,00 e risultare di buon materiale e resistenti; nelle zone caratterizzate da insediamenti antichi le recinzioni devono essere realizzate con pannelli lignei o metallici opportunamente trattati che garantiscano un adeguato decoro.

4. Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve essere preventivamente richiesta al Comune la relativa autorizzazione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, deve essere presentata prima della scadenza al Comune, domanda di rinnovo della autorizzazione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

6. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

7. I fronti dei ponteggi verso strada vanno chiusi con teli, stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provvisti di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico del materiale.

8. E' consentito addobbare il fronte verso strada dei ponteggi dei cantieri con teli resistenti con immagini pubblicitarie coerentemente con le disposizioni previste dal Regolamento Comunale relativo agli impianti pubblicitari.

Art. 66 - Bonifica dei terreni

1. Nell'ambito dell'attività edificatoria deve essere assicurato il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, anche rispetto ai cambi di destinazione d'uso come previsti dal PGT, sia rispetto alla normativa sulle terre di scavo.

Art. 67 - Operazioni di scavo

1. La stabilità del terreno deve essere assicurata in modo da evitare smottamenti che possano causare danni a persone o cose.
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti limitrofi deve essere comunque verificata mediante idonee indagini geologiche ed operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del committente o dell'assuntore dei lavori, e comunque deve essere previsto nel piano di sicurezza in sede di progettazione, se necessario.
3. Ogni anomalia riscontrata nei valori di monitoraggio riguardanti infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata all'ufficio tecnico comunale, fermo restando l'obbligo del committente o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione al Comune.
5. Gli scavi e i lavori in genere devono garantire il rispetto degli impianti tecnologici esistenti e il mantenimento delle distanze di cui alla normativa di sicurezza e di legge. Salvo specifici accordi con il gestore degli impianti, gli stessi dovranno poter essere mantenuti in servizio. Eventuali spostamenti che si rendessero necessari per comprovate esigenze dell'utente, subordinatamente al parere del proprietario degli impianti, saranno a carico del richiedente.

Art. 68 - Cautele per i ritrovamenti archeologici, storici ed artistici.

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente comunicati e posti a disposizione degli enti competenti.

TITOLO XIII - ARREDO E STRUTTURE PRECARIE

Art. 69 - Tende su suolo pubblico

1. Tenda e un manufatto costituito in qualsiasi materiale (tessuto naturale o sintetico),

non rigido, e supportato da una struttura vincolata alla facciata di un edificio, al di sopra di vetrine o porte di accesso, aggettante sul suolo e con la funzione di riparare dal sole.

2. Le tende aggettanti su suolo pubblico possono essere

installate, previa autorizzazione del dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, secondo i seguenti criteri:

- a) possono essere fisse o retrattili e devono essere prive di sostegni verticali fissati al suolo;
- b) possono essere verticali tra le colonne dei portici o nei vani delle arcate, purché vi sia omogeneità di materiale forma e colore e vi siano meccanismi per l'innalzamento;
- c) le tende aggettanti al piano terreno di fabbricati sono ammesse solo sulle strade provviste di marciapiedi; in tal caso l'aggetto deve essere arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno cm.50;
- d) nelle strade prive di marciapiedi, purché all'interno di zone dichiarate pedonali, sono ammesse tende che siano in condizione di essere ritratte nel caso di passaggio di mezzi autorizzati o di soccorso;
- e) il margine inferiore della struttura e della tenda (comprese le frange o le appendici) non può avere altezza inferiore a mt.2,20;
- f) nel centro storico, nei nuclei antichi e sugli edifici vincolati, la posizione, il colore ed i materiali devono essere concordati con il dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e in caso di edifici vincolati, con la Soprintendenza.

TITOLO XIV - SANZIONI ED ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Art.70 – Sanzioni

1. A chiunque contravvenga alle disposizioni del presente regolamento o alle ordinanze attuative dello stesso, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra Euro 80,00 ed Euro 500,00.

La stessa sanzione è applicata, salvo che vi sia una diversa specifica sanzione prevista da altra norma, a chiunque contravvenga ad ordinanze comunque adottate per motivi di sicurezza, igiene, decoro cittadino o tutela dell'ambiente.

Art. 71 - Entrata in vigore del regolamento

1. La commissione edilizia ove esistente al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane in carica fino alla nomina della nuova commissione di cui all' art. 24 e 27.
2. Il presente regolamento assume efficacia dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'estratto della delibera di approvazione.