



CITTA' DI GARDONE VAL TROMPIA
(Provincia di Brescia)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ex artt. 28 e 29 L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.

Approvato con Del. di Consiglio n. 8 del 18/03/2014

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
CAPO I - I PRINCIPI.....	7
Sezione I – Ambito di applicazione.....	7
Articolo 1 - Oggetto del regolamento.....	7
Sezione II – Tipologie di intervento.....	7
Articolo 2 - Manutenzione ordinaria.....	7
Articolo 3 - Manutenzione straordinaria.....	8
Articolo 4 - Restauro e risanamento conservativo.....	9
Articolo 5 - Ristrutturazione edilizia.....	9
Articolo 6 - Ristrutturazione urbanistica.....	10
Articolo 7 - Demolizione.....	10
Articolo 8 - Nuova costruzione.....	10
Titolo II - NORME PROCEDURALI.....	11
CAPO I - L'INIZIATIVA.....	11
Sezione I – Soggetti.....	11
Articolo 9 - Provvedimenti Abilitativi e Denuncia di Inizio Attività.....	11
Articolo 10 - Autorizzazione Paesaggistica.....	12
Articolo 11 - Piani Attuativi.....	12
Articolo 12 - Certificati di Agibilità.....	12
Sezione II - Contenuti dell'Istanza.....	12
Articolo 13 - Attività Edilizia Libera.....	12
Articolo 14 - Domanda di Permesso di Costruire.....	12
Articolo 15 - Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività.....	14
Articolo 16 - Cambio d'Uso senza opere.....	15
Articolo 16bis - Opere Temporanee.....	16
Articolo 17 - Domanda di Autorizzazione Paesaggistica.....	16
Articolo 18 - Domanda di Voltura.....	16
Articolo 19 - Domanda di Proroga.....	17
Articolo 20 - Varianti.....	17
Articolo 21 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi.....	18
Articolo 22 - Domanda di Autorizzazione per la trasformazione del bosco.....	18
Articolo 23 - Domanda di Autorizzazione per interventi in zone soggette a vincolo idrogeologico.....	19
Articolo 24 - Richiesta di Certificazione Energetica degli edifici.....	19
Articolo 25 - Certificato di Destinazione Urbanistica.....	21
Articolo 26 - Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio.....	21
Articolo 27 - Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso.....	22
Articolo 28 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata.....	22
Articolo 29 - Richiesta di certificati di agibilità.....	23
Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze.....	24
Articolo 30 - Permesso di Costruire.....	24
Articolo 31 - Denuncia di inizio attività.....	24
Articolo 32 - Certificati di agibilità.....	24
Articolo 33 - Autorizzazione paesaggistica.....	25
Articolo 34 - Domanda di Autorizzazione per la trasformazione del bosco.....	25
Articolo 35 - Domanda di Autorizzazione per interventi in zone soggette a vincolo idrogeologico.....	26
Articolo 36 - Piani attuativi.....	27
Sezione IV – Autocertificazione ed asseverazione.....	28

Articolo 37 - Autocertificazione.....	28
Articolo 38 - Asseverazione.....	29
CAPO II – LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	29
Sezione I – Fase di avvio	29
Articolo 39 - Presentazione dell’istanza	29
Articolo 40 - Responsabilità del procedimento	29
Sezione II – Fase istruttoria.....	30
Articolo 41 - Denuncia di inizio attività.....	30
Articolo 42 - Permesso di costruire	31
Articolo 43 - Autorizzazione paesaggistica.....	31
Articolo 44 - Piani attuativi.....	31
Sezione III – Fase decisionale.....	32
Articolo 45 - Permesso di costruire	32
Articolo 46 - Autorizzazione paesaggistica.....	32
Articolo 47 - Piani attuativi.....	32
Sezione IV – Provvedimento finale.....	33
Articolo 48 - Provvedimento di permesso di costruire	33
Articolo 49 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.....	33
Articolo 50 - Rilascio del certificato di agibilità.....	34
Articolo 51 - Autorizzazioni e Nulla-osta connessi.....	34
Sezione V – Fase integrativa dell’efficacia	34
Articolo 52 - Comunicazione del provvedimento	34
Articolo 53 - Pubblicazione del provvedimento.....	35
Articolo 54 - Autorizzazione paesaggistica e per vincolo idrogeologico	35
CAPO III – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....	35
Sezione I – Conferenza di Servizi.....	35
Articolo 55 - Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune.....	35
Articolo 56 - Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse.....	36
Sezione II – Attività Commerciali e Imprese	37
Articolo 57 - Ambito di applicazione	37
Articolo 58 - Modulistica	37
Articolo 59 - Struttura organizzativa / Sportello Unico per le attività produttive	37
Articolo 60 - Procedimento mediante Conferenza dei servizi	37
Articolo 61 - Procedimento mediante autocertificazione.....	37
Articolo 62 - Verifica	38
Sezione III – Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica	38
Articolo 63 - Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica.....	38
Sezione IV – Collaborazione tra privati e Comune	39
Articolo 64 - Parere preventivo.....	39
Articolo 65 - Indicazioni interpretative	39
Articolo 66 - Accesso ai documenti	39
CAPO IV – VIGILANZA E SANZIONI.....	39
Sezione I – Fonti normative.....	39
Articolo 67 - Vigilanza	39
Articolo 68 - Sanzioni edilizie	40
Articolo 69 - Sanzioni paesaggistiche	40
Articolo 70 - Sanzioni per violazioni al presente regolamento	40
Sezione II– Fasi del procedimento sanzionatorio	41
Articolo 71 - Avvio del procedimento.....	41
Articolo 72 - Fase istruttoria	41
Articolo 73 - Fase decisionale	41

Articolo 74 - Fase integrativa dell'efficacia	42
Articolo 75 - Fase di esecuzione d'ufficio	42
Titolo III – COMMISSIONE EDILIZIA.....	42
CAPO I – COMPOSIZIONE E NOMINA	42
Sezione I – Composizione	42
Articolo 76 - Composizione	42
Sezione II – Nomina e durata	42
Articolo 77 - Nomina, caratteristiche dei membri e designazione	42
Articolo 78 - Scadenza e dimissioni	43
Sezione III – Casi di incompatibilità	43
Articolo 79 - Incompatibilità	43
Articolo 80 - Conflitto di interessi	43
Sezione IV – Casi di decadenza dei commissari	44
Articolo 81 - Incompatibilità sopravvenuta	44
Articolo 82 - Assenze ingiustificate	44
CAPO II – LE ATTRIBUZIONI	44
Sezione I – Individuazione delle attribuzioni	44
Articolo 83 - Attribuzioni della commissione	44
Articolo 84 - Pareri obbligatori, facoltativi ed esclusione del parere	44
Sezione II – Ambito di valutazione.....	45
Articolo 85 - Modalità di valutazione della commissione edilizia	45
CAPO III – IL FUNZIONAMENTO	45
Sezione I – Modalità di convocazione	45
Articolo 86 - Modalità di convocazione	45
Articolo 87 - Ordine del giorno.....	46
Sezione II – Validità delle sedute e delle decisioni	46
Articolo 88 - Validità delle sedute e delle decisioni.....	46
Articolo 89 - Pubblicità delle sedute	46
Articolo 90 - Verbalizzazione.....	46
Articolo 91 - Sopralluogo	47
Sezione III – Rapporto con le strutture organizzative del Comune	47
Articolo 92 - Rapporto tra la Commissione Edilizia e le strutture organizzative comunali	47
Titolo II - Titolo IV – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	47
CAPO I – ISTITUZIONE, COMPOSIZIONE E NOMINA	47
Sezione I – Istituzione e composizione.....	47
Articolo 93. Istituzione e composizione	47
Sezione II – Nomina, caratteristiche dei membri e durata	47
Articolo 94. Nomina e caratteristiche dei membri	47
Articolo 95. Scadenza	48
Sezione III – Casi di incompatibilità e decadenza.....	48
Articolo 96. Incompatibilità	48
Articolo 97. Conflitto di interessi	48
Articolo 98. Incompatibilità sopravvenuta	48
Articolo 99. Assenze ingiustificate	49
CAPO II – LE ATTRIBUZIONI	49
Sezione I – Individuazione delle attribuzioni	49
Articolo 99bis - Individuazione del soggetto istruttore.....	47
Articolo 99ter - Funzioni istruttorie tecnico-amministrative.....	47
Articolo 100 - Attribuzione della Commissione.....	47

Articolo 101. Pareri obbligatori e facoltativi	50
Articolo 102. Modalità di valutazione della Commissione per il paesaggio.....	50
CAPO III – FUNZIONAMENTO	50
Sezione I – Modalità di convocazione	50
Articolo 103. Modalità di convocazione	50
Sezione II – Validità delle sedute e delle decisioni	51
Articolo 104. Validità delle sedute	51
Articolo 105. Sopralluogo	51
Titolo V – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA	51
CAPO I – AMBIENTE URBANO	51
Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico.....	51
Articolo 106 - Disciplina del verde su aree pubbliche	51
Articolo 107 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	51
Articolo 108 - Insegne e mezzi pubblicitari	52
Articolo 109 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole e pensiline	52
Articolo 110 - Passaggi pedonali.....	52
Articolo 111 - Percorsi ciclabili	53
Articolo 112 - Spazi porticati.....	53
Articolo 113 - Occupazione degli spazi pubblici	53
Articolo 114 - Manomissione del suolo pubblico	53
Articolo 115 - Disciplina d'uso del sottosuolo	54
Articolo 116 - Reti di servizi pubblici, illuminazione, raccolta e smaltimento acque, acquedotto, metanodotto	55
Articolo 117 - Volumi tecnici ed impiantistici.....	55
Articolo 118 - Intercapedini e griglie di aerazione.....	55
Articolo 119 - Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici	56
Articolo 120 - Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche	59
Articolo 121 - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi	59
Articolo 122 - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico	59
Sezione II – Spazi privati	60
Articolo 123 - Accessi e passi carrabili	60
Articolo 124 - Strade private.....	61
Articolo 125 - Allacciamento alle reti fognarie	61
Articolo 126 - Allacciamento alle reti impiantistiche.....	62
Articolo 127 - Recinzioni.....	62
Articolo 128 - Installazione di antenne paraboliche	62
Articolo 129 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche	63
Articolo 130 - Spazi inedificati	64
Articolo 131 - Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	64
Articolo 132 - Toponomastica e segnaletica.....	64
Articolo 133 - Numeri civici.....	65
CAPO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO URBANO.....	65
Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni	65
Articolo 134 - Decoro delle costruzioni.....	65
Articolo 135 - Allineamenti.....	66
Articolo 136 - Spazi conseguenti ad arretramenti.....	66
Articolo 137 - Prospetti su spazi pubblici.....	66
Articolo 138 - Ombre portate	67

Articolo 139 - Sporgenze ed aggetti	67
Articolo 140 - Portici e gallerie.....	68
Articolo 141 - Salubrità dei terreni edificabili	68
Articolo 142 - Disciplina del colore	69
Articolo 143 - Disciplina dell'uso di materiali di finitura	70
Articolo 144 - Disciplina del verde su aree private	70
Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni.....	71
Articolo 145 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	71
CAPO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RELAZIONE AGLI SPAZI FRUIBILI.....	71
Sezione I – Requisiti di comfort ambientale.....	71
Articolo 146 - Disposizioni Generali – Rinvio al Regolamento Locale di Igiene.....	71
Articolo 147 - Qualità dell'aria in spazi confinati	72
Articolo 148 - Ventilazione naturale.....	72
Articolo 149 - Ventilazione attivata	73
Articolo 150 - Illuminazione naturale	73
Articolo 151 - Illuminazione artificiale	73
Articolo 152 - Controllo del soleggiamento.....	73
Articolo 153 - Comfort igrotermico.....	74
Articolo 154 - Comfort acustico	74
Sezione II – Requisiti spaziali.....	75
Articolo 155 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari.....	75
Articolo 156 - Cortili, cavedi, patii.....	76
Articolo 157 - Locali sottotetto	76
Articolo 158 - Spazi di cantinato e sotterraneo.....	76
Articolo 159 - Boxes ed autorimesse.....	77
Sezione III – Requisiti funzionali.....	77
Articolo 160 - Dotazione di servizi	77
Articolo 161 - Spazi di cottura	77
CAPO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	77
Sezione I – Disciplina delle opere.....	77
Articolo 162 - Requisiti delle costruzioni.....	77
Articolo 163 - Inizio dei lavori	77
Articolo 164 - Disciplina e sicurezza del cantiere	78
Articolo 165 - Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisoria	78
Articolo 166 - Scavi e demolizioni	79
Articolo 167 - Conferimento dei materiali di risulta	79
Articolo 168 - Rinvenimenti	80
Articolo 169 - Ultimazione dei lavori	80
CAPO V – MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI.....	80
Sezione I – Unificazione grafica	80
Articolo 170 - Modalità di rappresentazione grafica	80
Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale	81
Articolo 171 - Rappresentazione del contesto ambientale	81
Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica	82
Articolo 172 - Documentazione tecnica.....	82
Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo	84
Articolo 173 - Relazione illustrativa	84
CAPO VI – NORME E REQUISITI SULL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E SUL RISPARMIO ENERGETICO	85
Articolo 174 - Norme, ambito di applicazione e sanzioni.....	85

Articolo 175 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili	85
Articolo 176 - Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia	88
Articolo 177 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore	88
Articolo 178 - Risparmio energetico nel periodo invernale	89
Articolo 179 - Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario	89
Articolo 180 - Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque	90
Articolo 181 - Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile	91
Articolo 182 - Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico	91
Articolo 183 - Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie	91
Articolo 184 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche	92
Articolo 185 - Riduzione oneri concessori	92
Titolo VI – NORME FINALI E TRANSITORIE	93
CAPO I – GESTIONE E DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	93
Articolo 186 - Modifiche al regolamento edilizio	93
Articolo 187 - Testi coordinati	93
Articolo 188 - Entrata in vigore	93
CAPO II – RAPPORTI TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G.	93
Articolo 189 - Modifiche al regolamento edilizio ed alle N.T.A. del P.R.G.	93

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - I PRINCIPI

Sezione I – Ambito di applicazione

Articolo 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e consortili secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.
3. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, s'ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
4. Al fine di evitare la duplicazione di norme, nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, Conferenza dei Servizi, Sportello Unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale e/o ai regolamenti specifici vigenti presso il Comune, nel tempo vigenti e nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
5. Il presente Regolamento Edilizio integra le norme del Codice Civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle normative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non sia coincidente, prevale quella del presente Regolamento Edilizio.

Sezione II – Tipologie di intervento

Articolo 2 - Manutenzione ordinaria

1. Ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera a della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i. sono classificati interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a comunicazione facoltativa e ad autocertificazione di conformità rispetto alle norme del presente regolamento e dello strumento di pianificazione comunale.
3. Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria le opere non ricadenti su edifici vincolati di:
 - a) rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;

- b) riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti;
- c) riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
- d) le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici;
- e) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- f) ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- g) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- h) riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- i) innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purché non alterino la sagoma dell'edificio;
- l) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
- m) applicazioni di zanzariere o tende da sole;
- n) riparazione delle recinzioni con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente;
- o) riparazione della rete fognaria (interna ed esterna) sino al limite del lotto di pertinenza dell'edificio;
- p) riparazione, sostituzione ed installazione di antenne anche paraboliche, climatizzatori ubicati sugli immobili; per detti dispositivi tecnologici è fatto obbligo allegare alla comunicazione la fotografia del prospetto identificativa dell'ubicazione relativa degli stessi.

Articolo 3 - Manutenzione straordinaria

1. Ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera b della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i. si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare; Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
2. Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere di:
 - a) consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi, solette e delle strutture verticali e orizzontali, anche con l'impiego di materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti e purché non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse;
 - b) realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con particolare riferimento dell'uso di fonti alternative;
 - c) realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
 - d) modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;

- e) modeste ridefinizioni dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purché non sia alterato significativamente il prospetto esistente;
- f) riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parte di esse.

Articolo 4 - Restauro e risanamento conservativo

1. Ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera c della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i. sono classificati quali interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali s'intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente. Gli interventi di restauro non devono comportare aumento di volume o di superficie lorda di pavimento, salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.
3. Resta ferma la definizione di restauro prevista dal comma 4 dell'articolo 29 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s. m. e i.¹.

Articolo 5 - Ristrutturazione edilizia

1. Ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera c della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.. sono classificati interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; Gli interventi di ristrutturazione possono riguardare la riorganizzazione formale interna e la trasformazione tipologica con modifiche che incidano anche sulle posizioni degli elementi strutturali verticali, la riorganizzazione della composizione dei prospetti con modifiche ai vani di porte e finestre, la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi.
2. Sono ricompresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, così come indicato negli articoli 63, 64 e 65 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..
3. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa

¹“Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.”

edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

Articolo 6 - Ristrutturazione urbanistica

1. Ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera f della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i. sono classificati interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Sono classificati quali interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 7 - Demolizione

1. Sono classificati quali demolizione gli interventi o gli scavi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.
2. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Articolo 8 - Nuova costruzione

1. Ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera e della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i. sono classificati interventi di interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
 - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - 4) (dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006);
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.
2. Sono classificati quali interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti articoli. Sono da considerarsi tali anche l'installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebo ed accessori alla residenza quali depositi e legnaie.

Titolo II - NORME PROCEDURALI

CAPO I - L'iniziativa

Sezione I – Soggetti

Articolo 9 - Provvedimenti Abilitativi e Denuncia di Inizio Attività

1. Sono legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo (permesso di costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività, tutti coloro che hanno titolo ai sensi delle vigenti disposizioni ed indicativamente i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
 - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e) il rappresentante legale del proprietario;
 - f) il titolare di diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui l'art. 986 Codice Civile;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 maggio 1982, n. 203 e s. m. e i. e Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
 - m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 - p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

Articolo 10 - Autorizzazione Paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni² il proprietario, il possessore o il detentore del bene che s'intende trasformare.
2. L'autorizzazione paesaggistica è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.
3. E' ammesso il parere preventivo.

Articolo 11 - Piani Attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i soggetti indicati nelle lettere a), d), e), q) dell'articolo 9 del presente Regolamento.

Articolo 12 - Certificati di Agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità, ai sensi dell'articolo 24 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i., tutti i soggetti legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Sezione II - Contenuti dell'Istanza

Articolo 13 - Attività Edilizia Libera

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e nel comma 2, dell'articolo 33 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria³;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio⁴;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Articolo 14 - Domanda di Permesso di Costruire

1. La domanda tesa all'ottenimento del permesso di costruire, redatta sul modulo appositamente predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e reperibile esclusivamente sul sito internet www.comune.gardonevaltrompia.bs.it, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e contenere i seguenti dati:

² D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, n. 157;

³ Vedi articolo 166 del presente regolamento.

⁴ nel caso delle barriere le opere interne sono libere, mentre sono soggette a denuncia di inizio attività quelle esterne.

- a) generalità del richiedente⁵, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - c) generalità⁶, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il Direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
 - d) generalità⁷, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione alla categoria dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
 - e) localizzazione ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali (catasto terreni e fabbricati) e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
 - f) indicazione di eventuali vincoli di tipo monumentale, paesistico-ambientale, idrogeologico, geologico sismico o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - g) indicazione di eventuali vincoli da fascia di rispetto stradale, cimiteriale, elettrodotto o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - h) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
 - i) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. Alla domanda deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dal successivo Titolo V, Capo V.
 3. Il soggetto legittimato a presentare l'istanza comunica la data di fine lavori con apposito modello sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice dei lavori. Ai sensi dell'art. 23 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i. ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente 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 di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del T.U.E..
 4. Il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i. è indicato nel modulo di presentazione della domanda.
 5. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

⁵ Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

⁶ Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

⁷ Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

Articolo 15 - Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività

1. La denuncia di inizio attività può essere presentata da uno dei soggetti legittimati indicati all'articolo 9, va presentata allo Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica almeno 30 (trenta) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori corredata da:
 - a) gli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento;
 - b) dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, quando ne ricorrano i presupposti;
 - c) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La denuncia di inizio attività redatta su modello appositamente predisposto Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e reperibile esclusivamente sul sito internet www.comune.gardonevaltrompia.bs.it, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e contenere i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente⁸, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - c) generalità⁹, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del direttore dei lavori;
 - d) generalità¹⁰, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione alla categoria dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
 - e) localizzazione ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali (catasto terreni e fabbricati) e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
 - f) indicazione di eventuali vincoli di tipo monumentale, paesistico-ambientale, idrogeologico, geologico sismico o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - g) indicazione di eventuali vincoli da fascia di rispetto stradale, cimiteriale, elettrodotto o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - h) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
 - i) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
 - l) attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta al Titolo V, Capo V.
3. Il progettista abilitato nella relazione dovrà:
 - a) descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della denuncia di inizio attività;
 - b) attestare che ricorrano le condizioni prescritte dall'articolo 41 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.;
 - c) asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati,

⁸ Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

⁹ Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

¹⁰ Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

- sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.
4. La denuncia di inizio attività pena il rigetto dell'istanza deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, il D.U.R.C.¹¹ e la dichiarazione dell'organico medio annuo e il C.C.N. di appartenenza.
 5. La data di inizio lavori dovrà avvenire alternativamente secondo una delle seguenti ipotesi:
 - a) il 31° (trentunesimo) giorno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività senza ulteriore necessità di comunicazioni formali;
 - b) entro e non oltre 1 (uno) anno dalla data di validità del titolo abilitativi. Pertanto sarà necessario provvedere, a pena nullità dell'efficacia del titolo abilitativo a trasmettere la documentazione prevista prima dell'inizio dei lavori che dovrà essere comprovato con la consegna di apposita cartolina.
 6. Il termine di ultimazione dei lavori non può superare il termine massimo di 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica la data di ultimazione dei lavori.
 7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di 30 (trenta) giorni di cui al comma 1 decorre dalla data di rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
 8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia di inizio attività, il competente ufficio comunale convoca una Conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i.. Il termine di 30 (trenta) giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della Conferenza di Servizi. In caso di esito non favorevole, la denuncia di inizio attività è priva di effetti.
 9. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia di inizio attività, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
 10. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all' Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.
 11. Il soggetto legittimato a presentare la denuncia di inizio attività comunica la data di fine lavori con apposito modello sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice dei lavori.

Articolo 16 - Cambio d'Uso senza opere

1. I cambi d'uso sono normati dall'articolo 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..
2. Il cambio d'uso anche se senza opere edilizie deve essere comunicato all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica su apposito modello appositamente predisposto Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e reperibile esclusivamente su sito internet www.comune.gardonevaltrompia.bs.it e con gli allegati in esso specificati.
3. Il cambio d'uso comporta l'aggiornamento preventivo delle planimetrie catastali che devono essere allegate alla comunicazione presentata all'Ufficio Tributi.
4. Il cambio d'uso prevede il rilascio di un nuovo certificato di agibilità e la corresponsione degli oneri concessori se la nuova destinazione prevede valori superiori a quella precedenti. Qualora detta modifica sia stata effettuata prima dei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori o, in sua assenza entro 14 (quattordici) anni dal rilascio del provvedimento di autorizzazione edilizia, il

¹¹ Legge 22 novembre 2002, n. 266, Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276, Circolare del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali 12 luglio 2005, n. 230.

contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'avvenuta variazione ai sensi dell'articolo 19 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il cambio d'uso implica il reperimento degli standard urbanistici previsti nel Piano Regolatore Generale (PRG) o nel Piano di Governo del Territorio (PGT) e/o la loro monetizzazione salvo quantificazione da parte dell'Ufficio Patrimonio su espressa disposizione della Giunta Comunale.
6. Copia della comunicazione e della relativa documentazione tecnica allegata deve essere inoltrata all'Ufficio Edilizia privata ed Urbanistica per il calcolo delle imposte locali (I.C.I. e T.I.A.).

Articolo 16 bis – Opere Temporanee

1. Le opere temporanee, volte a soddisfare esigenze limitate nel tempo e pertanto momentanee, transitorie e prive di caratteri di stabilità e di durata sono subordinate ad Autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
2. Il provvedimento dovrà contenere la data di cessazione dell'efficacia dell'Autorizzazione e pertanto, qualora le opere temporanee non fossero rimosse nel termine indicato, saranno ritenute abusive e quindi perseguite con il ricorso alle ordinarie misure repressive.
3. A tutela del rispetto dei termini temporali, nonché degli oneri eventualmente necessari per la rimozione coattiva, il richiedente dovrà costituire, prima del rilascio della relativa Autorizzazione, un deposito cauzionale commisurato all'entità delle opere richieste.
4. Eventuali proroghe saranno consentite una sola volta per ragioni motivate ed indipendenti dalla volontà del richiedente.

Articolo 17 - Domanda di Autorizzazione Paesaggistica

1. I proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo, di beni ambientali tutelati secondo quanto disposto dall'articolo 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i., hanno l'obbligo di sottoporre all'Amministrazione Comunale progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5 dell'articolo 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..
2. La presentazione di istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, ovvero l'attivazione di procedure urbanistiche semplificate di controllo urbanistico - edilizio inerenti beni ambientali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 82 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..
3. Non sono assoggettati all'obbligo di cui sopra, gli interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) interventi inerenti l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
4. All'istanza deve essere allegata la documentazione, dichiarazione, asseverazione, attestazione, comunque denominata, necessaria per comprovare e documentare i requisiti previsti dalla legge.

Articolo 18 - Domanda di Voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.
2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale, la domanda di nuova intestazione (voltura) redatta su

modello appositamente predisposto Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e reperibile esclusivamente scaricabile sul sito internet www.comune.gardonevaltrompia.bs.it con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

3. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

Articolo 19 - Domanda di Proroga

1. Qualora, per fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di atto abilitativo che siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del procedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.
2. La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato prima della data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato (ai sensi dell'articolo 15 comma 2, Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i.) e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.
3. L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del procedimento entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione dell'istanza.
4. In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti.

Articolo 20 - Varianti

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.
2. Le varianti a permessi di costruire ai sensi dell'articolo 22 comma 2, Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i. che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire sono interventi che possono essere soggetti a denuncia di inizio attività.
3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare domanda di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.
5. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
6. Ove una o più varianti sostanziali interessino esclusivamente, nel corso della validità del provvedimento abilitativo, interventi che comportino un incremento inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante sostanziale.
7. In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

Articolo 21 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale.
2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere inviata all'Amministrazione Comunale entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:
 - a) generalità del richiedente¹², nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
 - c) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - d) generalità¹³, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
 - e) generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nell'esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
 - f) esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
 - g) nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei lavori sostituito e del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.
3. Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione alla competente struttura comunale.

Articolo 22 - Domanda di Autorizzazione per la trasformazione del bosco

1. La presentazione di istanze tese ad interventi di trasformazione del bosco è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n. 27 e s. m. e i..
2. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 9 redatta su modello appositamente predisposto reperibile presso il sito internet www.valletrompia.it va presentata in carta da bollo all'Amministrazione Provinciale di Brescia, Area Ambiente U.O.S. Vincoli Ambientali.
3. Copia del deposito dell'istanza avvenuta presso l'Amministrazione Provinciale di Brescia deve essere allegata alla pratica edilizia in vincolo, in subordine il richiedente può presentare il modello di cui al comma 2 in bollo presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica che provvederà alla sua pubblicazione per 15 (quindici) giorni presso l'Albo Pretorio del Comune ed al successivo invio agli Enti competenti (Amministrazione Provinciale, Comunità Montana, Corpo Forestale della Stato).

¹² Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

¹³ Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

Articolo 23 - Domanda di Autorizzazione per interventi in zone soggette a vincolo idrogeologico

1. La presentazione di istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, ovvero l'attivazione di procedure urbanistiche semplificate di controllo urbanistico-edilizio inerenti interventi in zone sottoposte a vincolo idrogeologico, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n. 27 e s. m. e i..
2. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione per realizzare opere in zona soggetta a vincolo idrogeologico, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 9, va presentata all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica
3. Gli interventi edilizi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico individuate nelle tavole di Piano Regolatore Generale (PRG) o di Piano di Governo del Territorio (PGT), si differenziano tra quelli di competenza comunale (sub delegati) e quelli di competenza della Comunità Montana.
4. Gli interventi la cui autorizzazione è sub delegata al Comune, ai sensi dell'articolo 5, comma 3 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n. 27 sono:
 - a) interventi su edifici già presenti per ampliamenti pari al 50% dell'esistente e comunque non superiori a mq 200 (duecento) di superficie;
 - b) posa in opera di cartelli e recinzioni;
 - c) posa in opera di fognature e condotte idriche totalmente interrato; linee elettriche di tensione non superiore a 15 Kv; linee di comunicazione e reti locali di distribuzione di gas; posa in opera di serbatoi interrati, comportanti scavi e movimenti di terra non superiori a mc 50;
 - d) interventi, comportanti scavi e movimenti di terra non superiori a mc 100, di sistemazione idraulico-forestale di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro-silvo-pastorale e di realizzazione di manufatti di sostegno e contenimento.
5. Nei casi non previsti dall'articolo 5, comma 3 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n. 27, il Comune trasmette l'istanza alla Comunità Montana competente.

Articolo 24 - Richiesta di Certificazione Energetica degli edifici

1. Gli edifici per i quali, a decorrere dal 1 settembre 2007, verrà presentata la denuncia di inizio attività o la domanda finalizzata ad ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'attestato di certificazione energetica. Con la stessa decorrenza, con oneri a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione:
 - a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti termici ad essa dedicati;
 - b) all'edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.
2. Il costruttore o il proprietario dovranno richiedere al Comune, attraverso l'Ufficio Tecnico Ufficio Edilizia Privata Ecologia la Targa Energetica.
3. Ai fini di rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio, consentendo ai potenziali residenti di comprendere in maniera trasparente ed immediata i costi di gestione dell'edificio stesso, la Targa Energetica, indicante la categoria di appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta, dovrà essere obbligatoriamente esposta esternamente ed in maniera visibile.

4. La Targa Energetica sarà rilasciata dall'Amministrazione Comunale sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore o dal proprietario e, per gli edifici esistenti, dal locatario.
5. Per ottenere la Targa Energetica il costruttore o il proprietario dovranno presentare:
 - a) una richiesta elaborata secondo il modello appositamente elaborato e reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune o sul sito www.comune.gardonevaltrompia.bs.it;
 - b) la scheda tecnica elaborata da un tecnico abilitato contenente le informazioni che attestano la classe di fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche impiantistiche dello stesso. Il modello della scheda tecnica è reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune o sul sito www.comune.gardonevaltrompia.bs.it;
 - c) una documentazione tecnica, l'attestato di certificazione energetica rilasciata da un tecnico abilitato, in grado di dimostrare che i dati riportati nella scheda tecnica sono coerenti e risultanti da un calcolo energetico. Per gli edifici nuovi è obbligatorio fare riferimento ai nuovi criteri inseriti dai recenti disposti normativi D.Lgs. 192/2005 s. m. e i., i criteri e le linee guida sono indicati nel D.G.R. 26 giugno 2007, n. 8/05018 in attuazione del D.Lgs. 192/2005, nel D.G.R. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 e degli artt. 9 e 25, L.R. 24/2006. Nel caso la relazione tecnica di cui sopra sia già stata depositata presso questa Amministrazione è sufficiente richiamare il numero di protocollo.
6. L'Amministrazione Comunale, una volta verificata la congruità della documentazione, procederà a rilasciare la *Targa Energetica* che avrà una validità di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornata ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.
7. Al fine di garantire la certificazione anche negli edifici esistenti, i competenti uffici accettano la documentazione anche disgiunta da una formale pratica di permesso di costruire.
8. La procedura di certificazione adottata prevede otto categorie di classificazione energetica, da A+ a G:

Classe A+	<i>Fabbisogno energetico</i> $E_{Ph} < 14$ kWh/m ² anno (molto basso);
Classe A	<i>Fabbisogno energetico</i> $14 \leq E_{Ph} < 29$ kWh/m ² anno (molto basso);
Classe B	<i>Fabbisogno energetico</i> $29 \leq E_{Ph} < 58$ kWh/m ² anno (basso);
Classe C	<i>Fabbisogno energetico</i> $58 \leq E_{Ph} < 87$ kWh/m ² anno (basso);
Classe D	<i>Fabbisogno energetico</i> $87 \leq E_{Ph} < 116$ kWh/m ² anno (medio);
Classe E	<i>Fabbisogno energetico</i> $116 \leq E_{Ph} < 145$ kWh/m ² anno (medio);
Classe F	<i>Fabbisogno energetico</i> $145 \leq E_{Ph} < 175$ kWh/m ² anno (medio/alto);
Classe G	<i>Fabbisogno energetico</i> $E_{Ph} \geq 175$ kWh/m ² anno (alto).

Il fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) E_{Ph} indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi dovuti all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti trombe, etc.) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento).

L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento, (kWh/anno) rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.

L'Attestato di Certificazione Energetica riporterà anche altre informazioni così come riportato nel modello di attestato di certificazione energetica nell'allegato C della D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773. La Targa Energetica riporterà le informazioni così come riportato nel modello di targa energetica nell'allegato D della D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773.

9. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria:
 - in misura del 15% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento $29 \leq E_{Ph} < 58$ kWh/m² anno (classe B);

- in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento $14 \leq E_{Ph} < 29$ kWh/m² anno (classe A);
 - in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento $E_{Ph} < 14$ kWh/m² anno (classe A+);
10. Le norme del presente articolo entrano in vigore secondo i disposti di legge e per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento sarà necessario fare riferimento ai nuovi criteri inseriti dai recenti disposti normativi D.Lgs. 192/2005 s. m. e i., i criteri e le linee guida sono indicati nel D.G.R. 26 giugno 2007, n. 8/05018 in attuazione del D.Lgs. 192/2005, nel D.G.R. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 e degli artt. 9 e 25, L.R. 24/2006.

Articolo 25 - Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Gli interessati possono richiedere allo Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti del dell'articolo 30, comma 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i..
2. Ogni certificato può essere riferito a massimo 5 (cinque) mappali.
3. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica redatta su modello appositamente predisposto e reperibile esclusivamente sul sito internet www.comune.gardonevaltrompia.bs.it, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e contenere i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente¹⁴, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, in ogni caso, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - c) estremi catastali identificativi (catasto terreni e fabbricati) dell'area d'interesse.
4. Alla richiesta devono essere altresì allegati i seguenti documenti:
 - a) 2 (due) copie dell'estratto di mappa catastale aggiornato (o del tipo di frazionamento) depositati presso il Catasto con l'esatta individuazione dei mappali oggetto della richiesta;
 - b) 2 (due) copie stralcio della cartografia del Piano Regolatore Generale (PRG) o del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente e adottato;
 - c) una marca da bollo da 14,62€ se non esente;
 - d) la ricevuta del versamento dei diritti di segreteria di 51,65€.
5. L'Amministrazione Comunale, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta, rilascia il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'area oggetto della richiesta, l'esatta classificazione risultante dallo strumento urbanistico vigente e l'eventuale obbligo di redazione di strumenti urbanistici attuativi.
6. Il certificato di destinazione urbanistica ha validità di 1 (uno) anno se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 26 - Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio

1. E' ammessa l'autocertificazione, la stessa è da ritenersi obbligatoria quando sia stata presentata la Denuncia di Inizio Attività.
2. Gli interessati possono richiedere all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica il rilascio di certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio oggetto di provvedimento abilitativo esplicito, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 e s. m. e i.

¹⁴ Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

3. La richiesta di certificato inerente alla classificazione dell'intervento edilizio redatta su modello appositamente predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e reperibile esclusivamente sul sito internet www.comune.gardonevaltrompia.bs.it, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e contenere i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente¹⁵, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato.
4. L'Amministrazione Comunale, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta, rilascia il certificato di classificazione dell'intervento che specifica quale fattispecie, tra quelle indicate dall'articolo 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, ricorra per l'intervento d'interesse.

Articolo 27 - Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso

1. E' ammessa l'autocertificazione, la stessa è da ritenersi obbligatoria quando sia stata presentata la Denuncia di Inizio Attività.
2. Gli interessati possono richiedere al Responsabile dello Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, il rilascio di certificato inerente all'insussistenza delle caratteristiche delle abitazioni di lusso ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072 e s. m. e i. per gli edifici realizzati in forza di provvedimento abilitativo esplicito.
3. A tal fine l'avente titolo, deve presentare idonea istanza contenente:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile;
 - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).
4. All'istanza devono essere allegati:
 - a) perizia di stima redatta da professionista abilitato che attesti il costo del terreno coperto e di pertinenza del fabbricato e il costo della sola costruzione;
 - b) attestazione a firma del Direttore dei lavori circa l'insussistenza delle caratteristiche descritte nella tabella allegata al richiamato Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072 e s. m. e i..
5. L'Amministrazione Comunale, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia idoneo certificato.

Articolo 28 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piano attuativo può essere presentata, ai sensi dell'articolo 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i, dai proprietari degli immobili e delle aree, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati al momento della presentazione del piano con l'obbligo di assumersi l'impegno della realizzazione dell'intero parco urbanizzativo, anche sulle aree non di proprietà.

¹⁵ Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

Articolo 29 - Richiesta di certificati di agibilità

1. Affinché gli edifici, o parti di essi possano essere utilizzati, è necessario il certificato di agibilità.
2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente al momento della richiesta.
3. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2.
4. Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità entro 15 (quindici) giorni dalla fine dei lavori come definito dall'articolo 25 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77€ a 464€, così come definito dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
5. Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari, successori o aventi causa, dei provvedimenti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.
6. La domanda, redatta su modello appositamente predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e reperibile esclusivamente sul sito internet, deve essere presentata entro 15 (quindici) giorni dalla data di ultimazione dei lavori, e deve indicare:
 - a) generalità del richiedente nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
 - d) localizzazione ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali (catasto terreni e fabbricati) in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - f) il pagamento dei diritti di segreteria.
7. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento degli atti, nel caso in cui la documentazione presentata sia esaustiva, il Responsabile della competente struttura comunale rilascia il certificato di agibilità. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
8. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 7, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'Azienda Sanitaria Locale. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 (sessanta) giorni.
9. Il termine di cui al comma 7 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 (quindici) giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di 30 (trenta) giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

10. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso.
11. Nel caso in cui non si ottemperi entro 120 (centoventi) giorni alle richieste di integrazione, la pratica si intende annullata e archiviata con la necessità di ripresentazione della stessa e di effettuare nuovamente il pagamento dei diritti di segreteria.
12. Per i soggetti titolari di attività economiche si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 02/02/2007 n.1 e della D.G.R. del 18 aprile 2007, n. 8/4502 e s. m. e i..

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 30 - Permesso di Costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 9, va presentata all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica corredata da:
 - a) un'attestazione concernente il titolo di legittimazione;
 - b) gli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento;
 - c) i documenti previsti dalla vigente normativa, quando ne ricorrano i presupposti (sono da allegare i pareri ottenuti dagli enti preposti alla tutela dei vincoli o per autorizzazioni obbligatorie quali a mero titolo esemplificativo: A.SL., V.V.F.F., ARPA, Comunità Montana, Provincia...) oppure l'istanza e i pagamenti per ottenere i pareri;
 - d) un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
 - e) il pagamento dei diritti di segreteria e numero 2 marche da bollo da 14,62 €.

Articolo 31 - Denuncia di inizio attività

1. La domanda di denuncia di inizio attività, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 9, va presentata all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica corredata da:
 - a) un'attestazione concernente il titolo di legittimazione;
 - b) gli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento;
 - c) i documenti previsti dalla vigente normativa, quando ne ricorrano i presupposti (sono da allegare i pareri ottenuti dagli enti preposti alla tutela dei vincoli o per autorizzazioni obbligatorie quali a mero titolo esemplificativo: A.SL., V.V.F.F., ARPA, Comunità Montana, Provincia, etc.) oppure l'istanza e i pagamenti necessari per ottenere i pareri;
 - d) un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
 - e) il pagamento dei diritti di segreteria e contributo concessorio.

Articolo 32 - Certificati di agibilità

1. Alla domanda devono essere allegati:
 - a) il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato ed a struttura metallica; in assenza di opere in cemento armato è necessario allegare la dichiarazione del direttore dei lavori di regolare esecuzione e di idoneità statica delle strutture portanti non realizzate in cemento armato od in ferro;

- b) dichiarazione ai sensi dell'articoli 24 e 25 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. i., di conformità delle opere al progetto approvato ed alle sue eventuali varianti, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, al rispetto del Regolamento Locale di Igiene;
 - c) una copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto e copia della ricevuta della denuncia di accatastamento;
 - d) una dichiarazione di conformità degli impianti realizzati ai sensi della Legge 5 marzo 1990, n. 46 da parte dell'impresa costruttrice nei casi previsti dalla normativa, in tutti gli altri casi è necessario presentare una dichiarazione di esenzione.
 - e) una dichiarazione congiunta del Direttore dei lavori e del costruttore sulle caratteristiche di isolamento termico;
 - f) dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato ed alle sue eventuali varianti al fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - g) certificato di prevenzione incendi o copia della ricevuta della richiesta o dichiarazione sostitutiva per le attività non contemplate nella Legge 7 dicembre 1984, n. 818;
 - h) dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti che l'immobile è regolarmente allacciato alla fognatura comunale ed indicazione del numero di autorizzazione rilasciato dall'Ente Gestore;
 - i) certificazione attestante il consumo energetico dell'edificio espresso in kWh/m² anno;
 - l) gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore;
 - m) documentazione fotografica.
2. Per i soggetti titolari di attività economiche si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 02/02/2007 n.1 e della D.G.R. del 18 aprile 2007 n.8/4549 e s.m.i.

Articolo 33 - Autorizzazione paesaggistica

1. Al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica è necessario compilare in ogni sua parte il formulario regionale contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n. 8/2121 del 15 marzo 2006¹⁶; sono parte integrante dell'autorizzazione paesaggistica gli elaborati grafici, la documentazione fotografica e la relazione tecnica.

Articolo 34 - Domanda di Autorizzazione per la trasformazione del bosco

1. Il richiedente può chiedere alla Comunità Montana la verifica se l'intervento che intende eseguire ricade nelle aree soggette ad autorizzazione per la trasformazione del bosco; in alternativa deve allegare all'istanza da depositare in Comune l'autocertificazione che dichiara che l'attività edilizia dell'istanza presentata non comporta trasformazione del bosco ai sensi dell'articolo 4 della Legge regionale 28 ottobre 2004, n. 27.
2. La domanda, a firma del richiedente e del progettista, deve essere presentata in marca da bollo in 4 (quattro) copie contenenti:
 - a) il modello compilato in ogni sua parte;
 - b) gli elaborati richiesti nel modello.
3. L'inesatta o incompleta compilazione comporta l'immediata decadenza della richiesta che dovrà essere ripresentata.
4. Per gli aspetti tecnici e procedurali relativi al rilascio delle autorizzazioni per la trasformazione del bosco e gli interventi compensativi, si rimanda agli specifici criteri approvati dalla Giunta Regionale con Deliberazione del 21 settembre 2005, n. 8/675. Per la sola trasformazione del bosco (senza

¹⁶ Pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario n. 13 del BURL del 31 marzo 2006.

considerare l'eventuale presenza di vincolo idrogeologico) sono necessarie due specifiche autorizzazioni:

- a) quella paesaggistica rilasciata dalla Provincia, ai sensi dell'articolo 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i.;
- b) quella a carattere forestale, rilasciata dagli Enti gestori dei parchi e riserve regionali, Comunità Montane, Province e Regione, ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n. 27.

L'autorizzazione paesaggistica deve necessariamente precedere quella a carattere forestale, mentre gli interventi compensativi sono previsti per l'autorizzazione forestale. In caso di diniego dell'autorizzazione paesaggistica non si rilasciano le altre autorizzazioni (forestale ed idrogeologica) e si procederà all'archiviazione della pratica, dandone comunicazione al richiedente.

5. La Provincia può eventualmente adottare procedure amministrative finalizzate alla semplificazione dell'iter amministrativo e rilasciare un unico provvedimento amministrativo valido sia per l'autorizzazione paesaggistica che per l'autorizzazione alla trasformazione del bosco e dell'eventuale autorizzazione alla trasformazione del suolo.

Articolo 35 - Domanda di Autorizzazione per interventi in zone soggette a vincolo idrogeologico

1. L'autorizzazione per gli interventi di trasformazione d'uso del suolo soggetto a vincolo idrogeologico è rilasciata nel rispetto dell'articolo 7 del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 ed in conformità alle indicazioni e alle informazioni idrogeologiche contenute negli studi geologici comunali, nei piani territoriali e nei piani forestali di cui all'articolo 8 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n. 27.
L'istanza, in caso di terreni boscati soggetti a vincolo idrogeologico deve essere presentata con le modalità indicate nella D.G.R del 21 settembre 2005 n. 8/675.
2. La domanda tesa all'ottenimento della autorizzazione di cui al presente articolo, redatta su modello appositamente predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e reperibile esclusivamente sul sito internet www.comune.gardonevaltrompia.bs.it, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e contenere i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente¹⁷, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - c) localizzazione ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) descrizione sommaria dell'intervento, con gli allegati del progetto.
3. Alla richiesta devono essere altresì allegati i seguenti documenti¹⁸:
 - a) 2 (due) copie dell'estratto di mappa catastale;
 - b) 2 (due) copie stralcio della cartografia del Piano Regolatore Generale (PRG) o del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente e adottato;
 - c) 2 (due) copie stralcio dell'aerofotogrammetrico;
 - d) 2 (due) copie della relazione tecnica;
 - e) 2 (due) copie della documentazione fotografica;
 - f) 3 (tre) marche da bollo da 14,62€.
4. L'Amministrazione Comunale, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta, rilascia l'autorizzazione nel caso di decreto sub delegato; nel caso di decreto autorizzativo non sub

¹⁷ Nello specifico si richiede: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e recapito telefonico.

¹⁸ Nel caso in cui il decreto autorizzativo non sia sub delegato è necessario presentare 4 (quattro) copie della stessa documentazione.

delegato il provvedimento autorizzativo è emanato dalla Comunità Montana di Valle Trompia entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della richiesta.

Articolo 36 - Piani attuativi

1. Per quanto concerne la documentazione da allegare alla proposta di piani attuativi si veda l'articolo 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG).

Articolo 36 bis- Modalità di presentazione di comunicazioni e istanze

1. *La domanda di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica e per piani attuativi, di parere preliminare, nonché la denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio attività edilizia libera e ogni altra istanza o comunicazione presentata con riguardo agli interventi di trasformazione edilizia del territorio, si presentano esclusivamente per via telematica allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUED) utilizzando gli strumenti informatici messi a disposizione dal portale web del SUED. Lo sportello telematico provvede alla verifica di completezza e correttezza formale delle istanze e comunicazioni e trasmette immediatamente le istanze agli uffici istruttori comunali di competenza.*

2. *Il portale SUED pubblica l'elenco degli elaborati di progetto, della principale normativa di riferimento e della documentazione da presentare, con le indicazioni per i relativi formati da utilizzare, fermi restando tutti i controlli automatizzati che sono attivati in fase di presentazione telematica delle istanze.*

3. *La presentazione di istanze è assoggettata al versamento dei diritti di istruttoria stabiliti nel prospetto pubblicato sul portale, previo intesa e deliberazione dei comuni aderenti alla gestione associata. Tali diritti potranno essere pagati esclusivamente in forma telematica sul medesimo portale SUED, contestualmente alla presentazione della pratica. Il tariffario è suscettibile di aggiornamenti, sempre previo intesa e successiva nuova deliberazione da parte dei comuni aderenti alla gestione associata.*

4. *Nella fase di avvio della procedura di trasmissione telematica, su ciascun sito web istituzionale del comune saranno pubblicati con congruo anticipo (minimo 30 giorni) la tipologia dei procedimenti e le decorrenze dalle quali diventano obbligatori e vincolanti i disposti del presente e del successivo articolo.*

5. *Resta facoltà del singolo responsabile comunale, al fine di favorire le fasi istruttorie delle pratiche più complesse, richiedere ai progettisti a titolo integrativo, eventuali copie cartacee degli elaborati principali di progetto.*

6. *Il contenuto del presente e del successivo articolo del Regolamento, derivando da specifica disposizione di legge successivamente intervenuta (art. 5 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 13 della L. 134/2012 e s.m.i.) prevale sui restanti articoli del presente Regolamento eventualmente difforni.*

Articolo 36 ter – Aggiornamento del database topografico e del sistema integrativo territoriale

- 1. Gli enti locali territoriali, i professionisti singoli e associati, le aziende pubbliche e private che progettano o eseguono interventi di trasformazione urbanistica, edilizia, forestale, idraulica o ambientale del territorio, sono tenuti a partecipare alla procedura di aggiornamento del database topografico (di seguito DBT) e del sistema informativo territoriale (di seguito SIT), in accordo con quanto definito dagli artt. 3, 35 e 42 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.*

- 2. I soggetti di cui al comma 1 del presente articolo, contestualmente alla presentazione del progetto di un'opera pubblica, della richiesta di permesso di costruire, della denuncia di inizio attività, della segnalazione certificata di inizio attività, della comunicazione di inizio attività edilizia libera, di piani attuativi e degli strumenti di programmazione negoziata, o comunque di istanze e comunicazioni ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, trasmettono allo sportello unico per l'edilizia (di seguito denominato SUED) i dati informatici necessari alla definizione dell'area in trasformazione per il primo aggiornamento del SIT. La trasmissione dei dati deve essere fatta utilizzando gli strumenti messi a disposizione su internet attraverso il portale del SUED comunale sia per quanto concerne la consultazione e lo scarico della cartografia on line che per quanto concerne la presentazione telematica di istanze e comunicazioni. I files da consegnare dovranno essere conformi alle specifiche tecniche illustrate sul portale del SUED e aggiornate periodicamente dall'ente in funzione del miglioramento del servizio e in relazione ad eventuali adeguamenti normativi.*

- 3. In conformità a quanto stabilito dagli artt. 35 comma 4bis e 42 comma 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., i soggetti di cui al comma 1 del presente articolo, ultimato l'intervento, contestualmente alla comunicazione di fine lavori e comunque utilizzando gli strumenti e seguendo le regole del portale del SUED, trasmettono i dati informatici necessari alla definizione dell'area trasformata per l'aggiornamento definitivo del SIT. I files da consegnare dovranno essere conformi alle specifiche tecniche illustrate sul portale del SUED e aggiornate periodicamente dall'ente in funzione del miglioramento del servizio e in relazione ad eventuali adeguamenti normativi.*

- 4. In caso di mancata presentazione della documentazione prevista nei precedenti commi del presente articolo si applica la sanzione amministrativa di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ferma restando ogni conseguenza amministrativa derivante dall'inosservanza dell'art. 35 comma 4 bis della legge regionale 11.3.2005 n. 12 .*

Sezione IV – Autocertificazione ed asseverazione

Articolo 37 - Autocertificazione

- 1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni dell'articolo 46 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 recante disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante la dichiarazione sostitutiva di certificazioni redatta e**

sottoscritta dall'interessato, contenente il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 38 - Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre un'asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale 25 settembre 1998, n. 6/38573¹⁹, in un'attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

CAPO II – Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I – Fase di avvio

Articolo 39 - Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica o di denuncia d'inizio attività, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile, alla struttura competente corredata dei documenti di cui al presente regolamento.
2. In caso di presentazione personale, è rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
 - a) del numero di protocollo d'ingresso;
 - b) delle indicazioni previste dal successivo articolo 40, comma 2;
 - c) degli eventuali documenti mancanti.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento amministrativo.
4. L'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al numero protocollo d'ingresso della domanda stessa.

Articolo 40 - Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione Comunale provvede, secondo quanto disposto dall'articolo 7 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i., a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente articolo 39, comma 2, sostituisce la comunicazione d'avvio del procedimento di cui al presente articolo.
2. Nella comunicazione d'avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a) le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;

¹⁹ Delib.G.R. 25 settembre 1998, n. 6/38573 "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali.

- b) l'unità organizzativa ed il soggetto responsabile del procedimento;
- c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- d) l'indicazione che le richieste d'accesso agli atti e la presentazione d'eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Sezione II – Fase istruttoria

Articolo 41 - Denuncia di inizio attività

1. Nel termine di 30 (trenta) giorni dalla presentazione della denuncia d'inizio attività ai sensi del comma 8 dell'articolo 42, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della denuncia d'inizio attività.
2. Qualora sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni essenziali stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare il previsto intervento dichiarando nullo il provvedimento abilitativo e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine d'appartenenza. È in ogni caso salva la facoltà di ripresentare la denuncia d'inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica e edilizia vigente.
3. Nel caso in cui non si ottemperi entro ulteriori 30 (trenta) giorni dall'ultima notifica di richiesta di integrazione, la pratica si intende annullata e archiviata con la necessità di ripresentazione della stessa e di effettuare il pagamento dei diritti di segreteria.

Articolo 42 - Permesso di costruire

1. Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, i prescritti pareri dagli uffici comunali e ove previsto dalla Commissione Edilizia, nonché i pareri dell'Azienda Sanitaria Locale, dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio e dell'ARPA etc., sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
2. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 1, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso d'adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 (quindici) giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
3. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti d'assenso, comunque denominati, d'altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 1, il competente ufficio comunale convoca una Conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i.. Qualora si tratti d'opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i..
4. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di nulla-osta regionale di cui all'articolo 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..
5. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 41, comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., è di 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della domanda.
6. Nel caso in cui non si ottemperi entro ulteriori 30 (trenta) giorni dall'ultima notifica di richiesta di integrazione, la pratica si intende annullata e archiviata con la necessità di ripresentazione della stessa e di effettuare il pagamento dei diritti di segreteria.

Articolo 43 - Autorizzazione paesaggistica

1. L'iter procedimentale per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica è definito dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i.

Articolo 44 - Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, è condotta nel termine di 90 (novanta) giorni che decorrono dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale.
2. Il termine di 90 (novanta) giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per

intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio Comunale.

Sezione III – Fase decisionale

Articolo 45 - Permesso di costruire

1. Il provvedimento finale, che l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, entro 15 (quindici) dall'esito della Commissione Edilizia, ovvero dall'esito della Conferenza di Servizi di cui al comma 6 dell'articolo 38 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è data comunicazione agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire devono essere indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento.
2. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, in relazione alla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Articolo 46 - Autorizzazione paesaggistica

1. L'iter procedimentale per il rilascio dell'Autorizzazione paesistica è definito dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i.

Articolo 47 - Piani attuativi

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale entro 90 (novanta) giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria.
2. La deliberazione di adozione è depositata, unitamente a tutti gli elaborati, nella segreteria comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.
3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro 15 (quindici) giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni secondo le disposizioni di legge.
4. Per i piani attuativi interessanti aree e edifici compresi, in tutto o in parte, in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, alla comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 5.
5. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla

scadenza sopra indicata, approva il piano attuativo decidendo nel frattempo sulle osservazioni presentate.

Sezione IV – Provvedimento finale

Articolo 48 - Provvedimento di permesso di costruire

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
 - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
 - b) la generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di permesso di costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale (catasto terreni e fabbricati) dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g) la domanda del parere della Commissione Edilizia;
 - h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
 - i) la motivazione;
 - l) eventuali prescrizioni e/o condizioni;
 - m) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica), ai sensi di quanto previsto dall'articolo 107 del Decreto Legislativo 267/2000 e s. m. e i.;
 - n) il termine per l'inizio e la fine dei lavori e le eventuali condizioni cui gli stessi sono subordinati. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e di fine lavori sono quelle stabilite dall'articolo 15 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

Articolo 49 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

1. La comunicazione della data d'inizio lavori, redatta su modello appositamente predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e reperibile esclusivamente sul sito internet www.comune.gardonevaltrompia.bs.it, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 (uno) anno dal rilascio del titolo. Nel caso in cui non venga presentato il modello di inizio lavori per la denuncia di inizio attività, la data di inizio verrà fissata d'ufficio ai fini della determinazione del termine massimo per il completamento dei lavori, nel 31° (trentunesimo) giorno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.
3. La comunicazione deve essere presentata entro 5 (cinque) giorni dall'effettivo inizio dei lavori.
4. Contemporaneamente all'inizio effettivo dei lavori dovrà essere esposto il cartello indicatore dei lavori stessi.
5. La comunicazione della data di fine lavori, redatta su modello appositamente predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e reperibile esclusivamente sul sito internet www.comune.gardonevaltrompia.bs.it, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale.

6. Il termine di ultimazione dei lavori, termine entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori.
7. I termini di cui ai precedenti commi 2 e 6 possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.
8. Decorsi i termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che anteriormente alla data sia richiesta una proroga. Può essere accordata una proroga, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare.
9. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e siano completati entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di inizio.

Articolo 50 - Rilascio del certificato di agibilità

1. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo 29, comma 6, e 32, comma 1, il Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica rilascia il certificato di agibilità. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti per l'abitabilità o l'agibilità.
2. Ai sensi dell'articolo 25 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i., in caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità s'intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'Azienda Sanitaria Locale.
3. Il termine iniziale di 30 (trenta) giorni può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che in ogni caso non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 (trenta) giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
4. Nel caso in cui non si ottemperi entro 120 (centoventi) giorni alle richieste di integrazione, la pratica si intende annullata e archiviata con la necessità di ripresentazione della stessa e di effettuare il pagamento dei diritti di segreteria.

Articolo 51 - Autorizzazioni e Nulla-osta connessi

1. Altri provvedimenti connessi e preliminari a quello edilizio sono relativi a:
 - a) nulla-osta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;
 - b) autorizzazione idrogeologica ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n. 27;
 - c) autorizzazione per la trasformazione del bosco ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n. 27;
 - d) nulla-osta di polizia idraulica;
 - e) conformità al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia.
2. Il rilascio dei suddetti provvedimenti è propedeutico al rilascio del permesso di costruire ed in esso devono essere espressamente contenuti.

Sezione V – Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 52 - Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione della permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto pena la decadenza dello stesso. Per il ritiro dell'atto e comunque entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione, il richiedente, o suo delegato, deve provvedere al pagamento del contributo concessorio presso la tesoreria comunale che rilascerà la documentazione dell'avvenuto pagamento da presentare presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica. Con l'atto della comunicazione si trasferiscono in capo al richiedente gli obblighi del pagamento degli oneri previsti dall'articolo 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i..
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si fa riferimento alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..

Articolo 53 - Pubblicazione del provvedimento

1. Il provvedimento di permesso di costruire è pubblicato in elenco all'albo pretorio del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Articolo 54 - Autorizzazione paesaggistica e per vincolo idrogeologico

1. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica e per vincolo idrogeologico, ovvero di diniego della stessa, è comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 (quindici) giorni consecutivi all'albo pretorio, nonché trasmesso alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio e/o Comunità Montana per il necessario controllo.

CAPO III – Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I – Conferenza di Servizi

Articolo 55 - Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i..
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 (quindici) giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione è indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi sono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo e conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei Servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i..
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e da tutti i partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di Conferenza decisoria.

Articolo 56 - Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi è indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli articolo 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i..
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla-osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Sezione II – Attività Commerciali e Imprese

Articolo 57 - Ambito di applicazione

1. I soggetti titolari di attività economiche possono, ai sensi dell'articolo 5 comma 1 della Legge Regionale 2 febbraio 2007, n. 1, presentare le dichiarazioni necessarie all'avvio, allo svolgimento, alla trasformazione e cessione delle attività economiche presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Articolo 58 - Modulistica

1. La modulistica da utilizzare è quella prevista dalla normativa vigente ovvero dalla D.G.R. del 18 aprile 2007, n. 8/4549 e s. m. e i.

Articolo 59 - Struttura organizzativa / Sportello Unico per le attività produttive

1. Il responsabile del procedimento è il Dirigente del III° settore che riceve le istanze presentate dai soggetti ed emana, qualora la legge lo preveda, i provvedimenti autorizzativi necessari.
2. Qualora sia necessario presentare un'istanza per l'esecuzione di opere edilizie o per l'ottenimento dell'agibilità le stesse sono rese nei modi e nei tempi nella D.d C. del 24 aprile 2007, n. 4221.

Articolo 60 - Procedimento mediante Conferenza dei servizi

1. L'Ufficio Commercio prevede anche mediante Conferenza dei Servizi all'acquisizione di tutti i pareri necessari al rilascio ed alla verifica delle dichiarazioni rese con gli uffici comunali e non.
2. L'Ufficio Commercio provvede a trasmettere copia delle istanze edilizie e di agibilità all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica che ne verifica la rispondenza alla normativa vigente e richiede modifiche o interpretazioni qualora la documentazione pervenuta non sia sufficiente alla valutazione dell'istanza.
3. Nello svolgimento dell'attività di verifica l'Ufficio Commercio, coadiuvato dagli uffici competenti, provvede alla verifica della congruità delle dichiarazioni rese con la documentazione depositata presso le amministrazioni dello Stato secondo quanto previsto nell'articolo 62, comma 2.

Articolo 61 - Procedimento mediante autocertificazione

1. Ai sensi dell'articolo 5 comma 1 della Legge Regionale 2 febbraio 2007, n. 1 i procedimenti amministrativi relativi all'avvio, svolgimento, trasformazione e cessazione di attività economiche, nonché per l'installazione, attivazione, esercizio e sicurezza di impianti e agibilità degli edifici funzionali alle attività economiche, il cui esito dipenda esclusivamente dal rispetto di requisiti e prescrizioni di leggi, regolamenti o disposizioni amministrative rientranti nella competenza legislativa regionale, sono sostituiti da una dichiarazione resa, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dal proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero dal legale rappresentante dell'impresa che attesti la conformità o la regolarità degli interventi o delle attività. Restano fermi il controllo e la verifica successivi, nonché la vigilanza da parte delle autorità competenti.

Articolo 62 - Verifica

1. L'Amministrazione Comunale può attraverso tutti i suoi uffici provvedere alla verifica delle dichiarazioni rese ed assumere in ogni momento le disposizioni previste dalle norme di riferimento per i casi di assenza di autorizzazione qualora le stesse risultassero mendaci o difformi.
2. L'accatastamento dell'immobile, le autorizzazioni edilizie ed il pagamento delle imposte locali devono essere tra loro coerenti. In sede di controllo l'Amministrazione Comunale può sollecitare l'aggiornamento e la variazione anche retroattiva dei documenti depositati presso gli uffici competenti. Il mancato aggiornamento tempestivo di tutta la documentazione tecnico-tributaria comporta le applicazioni delle sanzioni amministrative e/o penali previste dalle leggi di settore vigenti.

Sezione III – Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

Articolo 63 - Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni procedimento inerente alla trasformazione del territorio, fornendo un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione e edilizi.
2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo, è istituita presso l'Ufficio edilizia Privata e Urbanistica, un'apposita struttura organizzativa competente e responsabile, denominata Sportello Unico per l'Edilizia, che provvede in particolare:
 - a) alla ricezione e delle domande per il rilascio di permesso di costruire delle denunce d'inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti del comma 4, articolo 33 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i.;
 - b) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i.;
 - c) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - d) alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a) il parere dell'Azienda Sanitaria Locale nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione;
 - b) il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - c) i pareri della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio nel caso d'interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale.
4. L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante Conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i., degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..

Sezione IV – Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 64 - Parere preventivo

1. L'ufficio fornisce su appuntamento pareri preventivi su progetti di particolare complessità.
2. Per l'ottenimento di un parere scritto, al fine di consentire la corretta valutazione dell'istanza sarà necessario presentare la pratica completa degli elaborati tecnici, della relazione e dalla documentazione fotografica.

Articolo 65 - Indicazioni interpretative

1. L'ufficio fornisce le indicazioni interpretative indicando la prassi d'uso ed eventuali altre motivazioni su istanze presentate dai privati o dai professionisti.
2. In merito ai quesiti può essere consultabile la Commissione Edilizia nella prima seduta utile.

Articolo 66 - Accesso ai documenti

1. Per l'accesso agli atti si rimanda all'apposito regolamento comunale "Regolamento sull'esercizio della funzione amministrativa da parte dell'amministrazione comunale di Gardone Val Trompia" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 divenuta esecutiva il 11/12/2006 ed alla normativa vigente in materia.

CAPO IV – Vigilanza e sanzioni

Sezione I – Fonti normative

Articolo 67 - Vigilanza

1. Gli Uffici di Polizia Locale ed Edilizia privata - Urbanistica, provvedono a vigilare sulle opere edilizie realizzate sul territorio comunale.
2. I controlli possono essere effettuati:
 - a) su impulso di istanze scritte non anonime di tutti i cittadini o di coloro che abbiano interesse giuridicamente rilevante da tutelare;
 - b) su segnalazione di altri uffici comunali e/o amministrazioni dello Stato;
 - c) per iniziativa dell'Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica nell'ambito di controlli a campione, disposti con direttiva dirigenziale.
3. L'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica può provvedere autonomamente alla verifica di quanto dichiarato dai proprietari e progettista nelle istanze depositate presso tutti gli uffici comunali. L'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica può procedere ad accertamenti sulla realizzazione di manufatti di cui non risulti depositata alcuna istanza.

Articolo 68 - Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i.:
 - a) articolo 27 (“vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”);
 - b) articolo 30 (“lottizzazione abusiva”);
 - c) articolo 31 (“Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”);
 - d) articolo 32 (“determinazione delle variazioni essenziali”);
 - e) articolo 33 (“Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità”);
 - f) articolo 34 (“Interventi eseguiti in parziale difformità di permesso di costruire”);
 - g) articolo 35, commi 1 e 2 (“Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici”);
 - h) articolo 37 (“Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità”);
 - i) articolo 38 (“Interventi eseguiti in base a permesso annullato”).
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
3. Per l’applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i.; le fattispecie di variazioni essenziali sono indicate nell’articolo 54 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..
4. La mancata osservanza di altre norme relative alla completezza di adempimenti normativi in ordine alla sicurezza, al risparmio energetico, all’accatastamento, alla presentazione dell’agibilità nei tempi previsti dalla legge è punito con sanzioni specifiche individuabili all’interno del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i.

Articolo 69 - Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia e sono da considerarsi in aggiunta a quelle di natura edilizia, in particolare dall’articolo 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i e dall’articolo 83 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..

Articolo 70 - Sanzioni per violazioni al presente regolamento

1. Ai sensi dell’art. 16 della L. n.3/2003 per le violazioni al presente regolamento si applicano la sanzioni amministrative pecuniarie da 50 a 500 euro.

Sezione II– Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 71 - Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dell'articolo 7 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria.
3. Entro 30 (trenta) giorni dall'avvio del procedimento il responsabile del presunto abuso è invitato a produrre tutta la documentazione e/o atti legittimanti al fine di consentire la corretta valutazione della pratica.

Articolo 72 - Fase istruttoria

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

Articolo 73 - Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - a) generalità del trasgressore, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica, che rappresenta il soggetto collettivo, legittimata in base allo statuto o a specifico atto deliberativo;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - c) tipo di illecito accertato;
 - d) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché i modi e i tempi per l'irrogazione della sanzione;
 - e) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
 - f) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
 - g) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 74 - Fase integrativa dell'efficacia

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Articolo 75 - Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, l'Amministrazione Comunale procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dal comma 1, 2 e 3 e 5 dell'articolo 41 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i., in quanto applicabile, dall'articolo 2, comma 55 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e s. m. e i..
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Titolo III – COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I – Composizione e nomina

Sezione I – Composizione

Articolo 76 - Composizione

1. La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri elettivi nominati dal Sindaco, con diritto di voto che concorrono alla formazione della maggioranza:
 - a) il presidente;
 - b) il vice-presidente;
 - c) tre commissari.
2. La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri di diritto, non ammessi al voto e che non concorrono alla formazione della maggioranza: il Dirigente dell'Area Tecnica, il Responsabile dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica o suo delegato che assume anche le funzioni di segretario verbalizzante.

Sezione II – Nomina e durata

Articolo 77 - Nomina, caratteristiche dei membri e designazione

1. I membri elettivi vengono nominati dal Sindaco e sono individuati tra professionisti, forniti di specifica competenza in materia urbanistico-edilizia, abbattimento delle barriere architettoniche, tutela del territorio e giurisprudenza, scelti anche previa valutazione di una terna di nominativi proposti dai rispettivi ordini e collegi professionali di appartenenza. Due dei membri elettivi sono individuati su proposta della minoranza, tre su proposta della maggioranza.

2. I membri elettivi non possono essere scelti fra quelli appartenenti ad altre commissioni comunali.
3. I membri di diritto sono nominati dal Sindaco.
4. La prima seduta della Commissione Edilizia deve essere convocata entro il 15° (quindicesimo) giorno successivo alla data di nomina; in tale seduta i commissari eleggono al loro interno il Presidente ed un Vice - Presidente che ha il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.

Articolo 78 - Scadenza e dimissioni

1. I membri della commissione durano in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco che li ha nominati e sono rinnovabili consecutivamente una sola volta.
2. Alla scadenza del termine di durata, la Commissione Edilizia deve essere ricostituita con le modalità previste dal presente regolamento.
3. I membri possono essere prorogati per non più di 45 (quarantacinque) giorni, decorrenti dal giorno della scadenza del termine medesimo. Le dimissioni da membro della Commissione Edilizia, indirizzate al Sindaco, devono essere immediatamente assunte al Protocollo del Comune. Esse sono irrevocabili, non necessitano di presa d'atto e sono immediatamente efficaci, tenuto conto di quanto previsto dalle modalità sopra esposte.
4. In caso di dimissioni di un membro, il Sindaco provvede entro 45 (quarantacinque) giorni alla surroga, dandone comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Edilizia - Urbanistica.

Sezione III – Casi di incompatibilità

Articolo 79 - Incompatibilità

1. Sussistono per i membri le medesime condizioni di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.
2. Non possono essere eletti membri, i rappresentanti di Organi, Istituzioni e Enti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo in uno o più procedimenti di competenza della Commissione.
3. Costituisce, inoltre, causa di incompatibilità, la nomina in Commissioni Consiliari.
4. Restano ferme, altresì, le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche, sancite dall'Ordine Professionale cui il membro nominato è iscritto.
5. Le cause di incompatibilità, possono essere rimosse nei modi e nei termini previsti dalla legge.
6. I componenti che sono stati nominati membri per 2 (due) mandati consecutivi, non possono, allo scadere della seconda nomina, essere rinominati.
7. I membri non possono essere rappresentanti di organi pubblici e/o privati ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune.

Articolo 80 - Conflitto di interessi

1. I membri della Commissione Edilizia hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria sia in quella decisionale, quando sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quarto grado civile.

Sezione IV – Casi di decadenza dei commissari

Articolo 81 - Incompatibilità sopravvenuta

1. Le cause di incompatibilità, sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla carica di membro della Commissione Edilizia.
2. Con deliberazione del Sindaco, i membri della Commissione Edilizia, possono essere rimossi quando compiano atti contrari alla Costituzione o per gravi e persistenti violazioni di legge o per gravi motivi di ordine pubblico.
3. In attesa della deliberazione di rimozione, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - Edilizia, qualora sussistono motivi di grave e urgente necessità, può sospendere i membri della Commissione Edilizia.

Articolo 82 - Assenze ingiustificate

1. I membri nominati, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di 3 (tre) sedute consecutive decadono dall'incarico.
2. In tali casi, il responsabile dell'Ufficio Urbanistica - Edilizia informa il Sindaco, che provvede, entro 45 (quarantacinque) giorni, alla surroga del membro decaduto. I membri che sostituiscono quelli decaduti durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione Edilizia.

CAPO II – Le attribuzioni

Sezione I – Individuazione delle attribuzioni

Articolo 83 - Attribuzioni della commissione

1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica.
2. La Commissione Edilizia, in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità progettuale delle opere edilizie, con particolare riguardo alla compatibilità e all'armonizzazione con le valenze architettoniche cui l'intervento si riferisce.

Articolo 84 - Pareri obbligatori, facoltativi ed esclusione del parere

1. La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere in merito a:
 - a) piani attuativi sia d'iniziativa pubblica, che d'iniziativa privata;
 - b) istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire, ove previsto;
 - c) istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria;
 - d) procedimenti tesi all'annullamento d'ufficio del permesso di costruire;
 - e) applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi del comma 12, dell'articolo 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.;
 - f) pareri ai sensi dell'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s. m. e i..
2. Il parere della Commissione Edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
 - a) denuncia di inizio attività;
 - b) interventi di manutenzione ordinaria.

3. La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere in merito alle proposte di variante al Piano Regolatore Generale (PRG) o del Piano di Governo del Territorio (PGT).
4. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio ma non è vincolante.
5. La Commissione Edilizia esprime pareri sull'interpretazione e sull'applicazione delle norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici e del presente regolamento.

Sezione II – Ambito di valutazione

Articolo 85 - Modalità di valutazione della commissione edilizia

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati al precedente articolo che le vengono sottoposti, dal responsabile del procedimento, già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo VI, Capo II, Sezione I del presente regolamento, valuta:
 - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale.
4. In ogni caso il parere della Commissione Edilizia deve essere adeguatamente motivato.
5. Nell'ambito delle competenze della commissione, il Presidente può rappresentare esigenze istruttorie chiedendo al responsabile della struttura comunale competente, approfondimenti ed indagini ritenuti utili all'espressione del parere.
6. La commissione con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto ha la facoltà di richiedere l'audizione del progettista, al fine dell'illustrazione delle scelte e delle motivazioni sottese alle proposte progettuali.

CAPO III – Il funzionamento

Sezione I – Modalità di convocazione

Articolo 86 - Modalità di convocazione

1. Il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica, fissa le date della convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine del giorno dei lavori, assicura la regolarità delle discussioni e delle votazioni.
2. La convocazione della Commissione deve avvenire con avvisi scritti, da recapitare a ciascuno dei membri almeno 5 (cinque) giorni prima di quello stabilito per la seduta. In caso di particolare urgenza, la Commissione potrà essere convocata con avvisi telefonici 3 (tre) giorni prima di quello stabilito per la seduta.
3. La seduta è convocata dal Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica.
4. E' garantito ai membri di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno.

5. Qualora non si riuscissero a visionare tutte le pratiche inserite nell'ordine del giorno della commissione, la stessa viene riconvocata in data concordata con i membri presenti, nell'arco del più breve tempo possibile e senza l'attivazione della procedura di nuova convocazione.

Articolo 87 - Ordine del giorno

1. Il Responsabile dell'ufficio edilizia Privata/Urbanistica fissa l'ordine del giorno alla convocazione della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale e/o secondo le motivate necessità dell'ufficio al fine di garantire il rispetto dei tempi di legge per l'esame delle pratiche edilizie.

Sezione II – Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 88 - Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione Edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza di almeno 3 (tre) dei membri elettivi.
2. I pareri della Commissione Edilizia s'intendono validamente assunti, qualora abbiano ottenuto il voto della maggioranza dei votanti. In caso di parità dei voti, prevale il voto espresso dal Presidente.
3. Le sedute della Commissione, se convocate congiuntamente, hanno validità quando sono presenti almeno due dei componenti di quella per il paesaggio e quattro di quella edilizia.

Articolo 89 - Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono aperte al pubblico, fatta eccezione per quanto previsto dall'articolo 85 comma 6.

Articolo 90 - Verbalizzazione

1. Le funzioni di Segretario sono esercitate da un funzionario dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica o suo delegato anche non tecnico, il quale non ha diritto di voto.
2. Il Segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle singole pratiche edilizie esaminate della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vice - presidente.
3. Il verbale di ogni pratica deve riportare il testo integrale del parere reso dalla Commissione, il numero dei voti a favore, contrari e astenuti su ogni proposta esaminata. Qualora i componenti aventi diritto di voto ne facciano precisa richiesta al Presidente, i loro interventi vengono riportati integralmente a verbale.
4. L'Amministrazione Comunale si occupa della conservazione dei verbali in apposita raccolta, a cui sarà garantito l'accesso ai cittadini, mediante accesso agli atti o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.
5. Su ogni elaborato visionato dalla Commissione Edilizia sarà apposto un timbro con la data della Commissione e le firme del Responsabile del Procedimento e di almeno uno dei membri della Commissione.

Articolo 91 - Sopralluogo

1. La Commissione Edilizia ha la facoltà di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza.
2. In casi eccezionali la commissione Edilizia può delegare alcuni suoi membri all'esecuzione del sopralluogo.

Sezione III – Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 92 - Rapporto tra la Commissione Edilizia e le strutture organizzative comunali

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

Titolo IV – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I – Istituzione, composizione e nomina

Sezione I – Istituzione e composizione

Articolo 93. Istituzione e composizione

1. Ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale dell'11 marzo 2005, n. 12 e della DGR VIII/7977 del 06 agosto 2008, è istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio, composta da:
 - a) membro di diritto: il Responsabile dell'istruttoria tecnico – amministrativa relativa alle richieste di autorizzazione paesaggistica designato dal Dirigente Tecnico ai sensi dell'art. 99 bis del presente Regolamento Edilizio, o suo sostituto appositamente nominato dal Dirigente, anche con funzioni di segretario, privo di diritto di voto, che non concorre alla formazione del numero;
 - b) tre membri elettivi: il Presidente e due Commissari, di cui uno con funzioni di Vicepresidente.
 - c) il presidente dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione alla libera professione, inoltre dovrà aver maturato una qualificata esperienza come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente nell'ambito della tutela e della valorizzazione dei beni paesaggistici.

Sezione II – Nomina, caratteristiche dei membri e durata

Articolo 94. Nomina e caratteristiche dei membri

1. I membri elettivi vengono individuati dal Sindaco tra professionisti, forniti di specifica competenza in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale

acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione scelti anche, previa valutazione di una terna di nominativi proposti dai rispettivi ordini e collegi professionali di appartenenza.

2. I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite dall'Amministrazione Comunale.
3. I membri elettivi non possono essere scelti fra quelli appartenenti ad altre commissioni comunali.

Articolo 93 - Articolo 95. Scadenza

1. I membri della commissione sono designati dal Sindaco durano in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco e sono rinnovabili consecutivamente una sola volta.

Sezione III – Casi di incompatibilità e decadenza

Articolo 94 - Articolo 96. Incompatibilità

1. I membri della Commissione Paesaggistica non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia e/o urbanistica o svolgere incarichi professionali di progettazione edilizia presso l'Amministrazione Comunale
2. Sussistono per i membri le medesime condizioni di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.
3. Non possono essere eletti membri, i rappresentanti di Organi, Istituzioni e Enti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo in uno o più procedimenti di competenza della Commissione.
4. Costituisce, inoltre, causa di incompatibilità, la nomina in Commissioni Consiliari.
5. Restano ferme, altresì, le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche, sancite dall'Ordine Professionale cui il membro nominato è iscritto.
6. Le cause di incompatibilità, possono essere rimosse nei modi e nei termini previsti dalla legge.
7. I componenti che sono stati nominati membri per 2 (due) mandati consecutivi, non possono, allo scadere della seconda nomina, essere rinominati.
8. I membri non possono essere rappresentanti di organi pubblici e/o privati ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune.

Articolo 95 - Articolo 97. Conflitto di interessi

1. I membri della Commissione Paesaggistica hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria sia in quella decisionale, quando sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quarto grado civile.

Articolo 96 - Articolo 98. Incompatibilità sopravvenuta

1. Le cause di incompatibilità, sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla carica di membro della Commissione Paesaggistica.

2. Con deliberazione del Giunta Comunale, i membri della Commissione Paesaggistica, possono essere rimossi quando compiano atti contrari alla Costituzione o per gravi e persistenti violazioni di legge o per gravi motivi di ordine pubblico.
3. In attesa della deliberazione di rimozione, il Responsabile del Procedimento, qualora sussistono motivi di grave e urgente necessità, può sospendere i membri della Commissione Paesaggistica.

Articolo 97 - Articolo 99. Assenze ingiustificate

1. I membri nominati, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di 3 sedute consecutive decadono dall'incarico.
2. In tali casi, il Responsabile del Procedimento informa la Giunta Comunale, che provvede, entro 45 giorni, alla surroga del membro decaduto. I membri che sostituiscono quelli decaduti durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione Paesaggistica.

CAPO II – Le attribuzioni

Sezione I – Individuazione delle attribuzioni

Articolo 99bis. Individuazione del soggetto istruttore

1. Si provvederà ad identificare una apposita struttura tecnica ovvero una specifica professionalità cui attribuire le funzioni di istruttoria tecnico – amministrativa relativa alle richieste di autorizzazioni paesaggistiche, attraverso apposito atto del Dirigente Tecnico.

Articolo 99ter. Funzioni istruttorie tecnico – amministrative

Il soggetto individuato dal Dirigente Tecnico ai sensi dell'art. 99 bis, dovrà:

1. dare comunicazione dell'avvio del procedimento;
2. verificare se ricorrono i presupposti di cui all'art. 149 comma 1 del D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004;
3. verificare se l'istanza è corredata della documentazione di cui all'art. 146 comma 3 del D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004 del DPCM del 12 dicembre 2005, nonché della DGR 8 novembre 2002 n.7/11045;
4. richiedere eventuali integrazioni;
5. effettuare eventuali accertamenti;
6. acquisire il parere della commissione per il paesaggio;
7. predisporre una relazione tecnico – illustrativa, ai sensi dell'art. 146 comma 7 del D.Lgs 42/2004;
8. trasmettere alla Soprintendenza tutti i documenti e la relazione tecnico – illustrativa;

Il tutto dovrà essere effettuato entro 40 giorni dall'istanza per l'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 comma 7 del D.Lgs 42/2004

Articolo 100. Attribuzione della Commissione

1. La Commissione per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che effettua le valutazioni degli aspetti paesaggistici al fine di esprimere specifico parere obbligatorio.

Articolo 101. Pareri obbligatori e facoltativi

1. La Commissione per il Paesaggio esprime:
 - a) parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche (le funzioni in materia paesaggistica sono assunte dalla presente commissione così come indicato negli articoli 80 e 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.);
 - b) giudizio di impatto paesistico sui progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale dell'11 marzo 2005, n.12;
 - c) possono essere sottoposti a parere preventivo progetti di particolare complessità o problematicità ricadenti in zona a vincolo.

Articolo 102. Modalità di valutazione della Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il paesaggio assume le competenze consultive attribuite al Comune dall'articolo 81, comma 3, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..
2. La Commissione per il paesaggio, secondo le disposizioni contenute nella parte IV del Piano Territoriale Paesistico Regionale, esprime inoltre parere relativamente all'impatto paesistico di tutti gli interventi edilizi in zone soggette a vincolo paesistico.
3. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici dettati dalla Giunta regionale, nonché agli altri atti di natura paesistica ad esempio il Piano Territoriale Paesistico Regionale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e il Piano Paesistico Comunale.
4. La Commissione per il paesaggio valuta:
 - a) la coerenza progettuale in relazione alle tipologie edilizie esistenti diffuse nel contesto in cui l'immobile si colloca;
 - b) le finiture del fabbricato (materiali, colore, serramenti, accessi, tende esterne, gazebo, pergolati e legnaie);
 - c) gli spazi aperti o visibili dall'esterno e le relazioni tra gli stessi e l'ambiente urbano che li circonda (chiusini, giardini, parcheggi, box esterni);
 - d) la relazione con la viabilità esistente e l'opportunità di un suo miglioramento sia per la fruizione degli spazi pubblici per l'utenza disabile, i parcheggi, il verde;
 - e) favorisce la copertura dei manufatti seminterrati con coperture verdi e fruibili, si occupa di suggerire coperture in linea con il contesto storico in cui si colloca il fabbricato.

CAPO III – Funzionamento

Sezione I – Modalità di convocazione

Articolo 103. Modalità di convocazione

1. Il Responsabile del Procedimento fissa la data di convocazione delle sedute almeno 3 (tre) giorni lavorativi precedenti la commissione e stabilisce l'ordine dei lavori secondo il protocollo d'arrivo delle pratiche da esaminare e/o in base a motivate ragioni di gestione dell'iter procedurale delle stesse.

2. Qualora non si riuscissero a visionare tutte le pratiche inserite nell'ordine del giorno della commissione, la stessa viene riconvocata in data concordata con i membri presenti, nell'arco del più breve tempo possibile e senza l'attivazione della procedura di nuova convocazione.

Sezione II – Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 104. Validità delle sedute

1. I pareri della commissione per il paesaggio sono adottati con voto favorevole della maggioranza dei componenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.
2. Le sedute della Commissione hanno validità quando sono presenti almeno due dei componenti.

Articolo 105. Sopralluogo

1. La Commissione Paesaggistica ha la facoltà di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

Titolo V – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I – Ambiente Urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 106 - Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Per quanto concerne la disciplina del verde si rimanda a specifico regolamento comunale approvato con D.G.C. n. 21 del 20 febbraio 2006.

Articolo 107 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

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

Articolo 108 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti pubblicitari così come definito dall'articolo 3 del Decreto Legislativo 15 novembre 1993, n. 507 e s. m. e i.. A tale riguardo si rimanda al Capo IV – Piano Generale degli Impianti Pubblicitari del Regolamento Comunale per l'Imposta sulla Pubblicità e Diritto sulle Pubbliche Affissioni.²⁰
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 presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e dell'organo di tutela dei vincoli eventualmente presenti ove si intenda ubicare dette strutture.

Articolo 109 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole e pensiline

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole e pensiline situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche edicole e pensiline debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso (D.I.A., Permesso di Costruire) presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica.

Articolo 110 - Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 e s. m. e i. e della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6 e s. m. e i., inerenti all'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati e, segnalati con appositi dispositivi tecnici quali bande sonore di preavviso, segnaletica verticale su ambo i lati con cartelli bifacciali classe 2, ed essere, ove possibile, rialzati tramite dosso stradale. La segnaletica orizzontale dovrà avere caratteristiche compatibili con il piano di posa e garantire una certificazione di durata triennale.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo e con colorazione che permetta una migliore visibilità.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono in ogni modo essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
6. I marciapiedi dovranno presentare le seguenti caratteristiche tecniche :

²⁰ Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 22 marzo 2006

- a) il dislivello tra il piano del marciapiede e le zone ad esso adiacenti non deve superare i 15 (quindici) centimetri;
- b) i cordoli dovranno essere in granito, salvo diversa previsione con bordo laterale raggiato;
- c) sul limite della sede stradale dovranno essere previste opportune opere di protezione quali recinzioni, parapetti o barriere stradali.

Articolo 111 - Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate conformemente a quanto indicato nel documento di Piano dei Percorsi Ciclabili della Provincia di Brescia, gruppo B, e nel "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale".
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Lungo i percorsi ciclabili dovrà essere prevista idonea segnaletica orizzontale e verticale, atta a garantire la visibilità, la fruizione e la circolazione in sicurezza.

Articolo 112 - Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature. Devono essere previsti accessi a raso o con rampe a norma di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

Articolo 113 - Occupazione degli spazi pubblici

1. L'occupazione del Suolo pubblico è specificatamente regolamentata dal "Regolamento per l'Occupazione di Suolo Pubblico e del Relativo Canone" già precedentemente approvato da Consiglio Comunale.²¹

Articolo 114 - Manomissione del suolo pubblico

1. La manomissione del suolo pubblico può essere effettuata sia da privati sia da enti e società previa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

²¹ approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 21/02/2000 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 01/03/2004

2. Alla domanda di autorizzazione, redatta secondo la modulistica vigente presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica e reperibile sul sito internet, devono essere allegati una relazione tecnica, la planimetria generale e dei particolari costruttivi, la documentazione fotografica e la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento della T.O.S.A.P.
3. Nell'istanza presentata dovranno essere chiaramente indicati:
 - a) il tipo di intervento;
 - b) la lunghezza, larghezza e profondità dello scavo;
 - c) la durata prevista dei lavori;
 - d) la tipologia di pavimentazione;
 - e) l'installazione di nuovi manufatti;
 - f) ubicazione dei servizi esistenti;
 - g) gli estremi della ditta esecutrice dei lavori.
4. Nessuna manomissione di suolo pubblico può essere effettuata senza l'autorizzazione ma con preventiva comunicazione via fax all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica; nei casi in cui l'intervento presenti caratteri di estrema urgenza e di non rinviabilità l'interessato è tenuto a trasmettere la richiesta di autorizzazione entro il primo giorno successivo lavorativo dall'intervento unito alla dichiarazione attestante le motivazioni dell'urgenza.
5. Il ripristino dovrà essere eseguito secondo specifiche prescrizioni indicate dall'Amministrazione Comunale nell'Autorizzazione.
6. A garanzia degli esatti adempimenti prescritti nell'autorizzazione alla manomissione del suolo pubblico l'interessato dovrà prestare una cauzione calcolata in base alla tipologia stradale e proporzionata alle dimensioni della manomissione effettuata.
7. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte ed è prevista un'area minima di ripristino.
8. L'autorizzazione è soggetta al parere dell'Ufficio di Polizia Locale e dell'Ufficio Manutenzioni.

Articolo 115 - Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche ha la finalità di valorizzare gli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per: sottoservizi impiantistici, locali tecnici, sottopassaggi pedonali o veicolari, spazi pubblici con finalità commerciali, autoparcheggi interrati, reti di viabilità, reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
 - a) ventilati anche per mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi dell'occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per l'esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 116 - Reti di servizi pubblici, illuminazione, raccolta e smaltimento acque, acquedotto, metanodotto

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi secondo quanto disposto dall'articolo 107.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. E' fatto divieto di posare i chiusini in cemento per qualsiasi tipo di pozzetto, sono da preferire soluzioni in ghisa.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
4. Per le reti di servizio pubblico quali a titolo esemplificativo illuminazione pubblica, metanodotto, acquedotto, fognatura è fatto obbligo di presentare presso l'ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica il progetto delle stesse, di sottoporlo all'approvazione degli enti gestori e di redigere a fine lavori il fascicolo di manutenzione dell'opera contenente tutte le certificazioni in base alla normativa vigente ed i disegni "as built" dell'opera realizzata.
5. Le opere di illuminazione pubblica devono rispettare quanto disposto nella Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 e s. m. e i. e Legge Regionale del 21 febbraio 2004, n. 38 e s. m. e i. ovvero è fatto obbligo di presentazione del progetto illuminotecnico dei corpi illuminanti che dovranno essere modificati, rimossi o aggiunti con l'obbligo di prevedere contatore ed installazione ad opera del richiedente per ogni estensione della rete.

Articolo 117 - Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono essere compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
5. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o interrato all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al comma 7 dell'articolo 175 fatto salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Articolo 118 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare

intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Articolo 119 - Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.
2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i., le prescrizioni tecniche necessarie a l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.
3. La progettazione deve comunque prevedere:
 - a) accorgimenti tecnici idonei all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala come definito dalla Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6;
 - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di 3 (tre) livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione e relazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.
5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i., devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.
6. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più coperture aventi le seguenti dimensioni minime:
 - a) l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ m e altezza $\geq 1,20$ m;
 - b) l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
 - c) l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - superficie $\geq 0,50$ mq;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ m; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m.
 - d) l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso ed incontrollato del soggetto che la apre.
7. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

8. Per gli edifici industriali, commerciali, agricoli, laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità di accesso che minimamente preveda l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (ad esempio ponteggio, tra battello, scale aeree) tale da arrivare al punto esterno dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio. Tale descrizione deve fare parte degli elaborati grafici di progetto.
9. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
10. I dispositivi di ancoraggio, ove necessario per l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, richiedono che:
 - a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
 - b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
 - c) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
 - d) il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
 - e) debbano essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità, l'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato;
 - f) debbano possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31/05/1998 "Protezione contro le cadute dall'alto – Dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
11. Le disposizioni, di cui al precedente comma, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di denunce di inizio attività (D.I.A.).
12. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi per l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture mediante:
 - a) la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
 - b) le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
 - c) la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
 - d) la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
13. L'attestazione di cui al precedente comma farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.
14. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.
15. In prossimità dell'accesso alla coperture dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (ad esempio cinture di sicurezza).
16. Il committente, nel caso in cui siano affidati i lavori di manutenzione, verifica o riparazione, deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie, a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

17. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.
18. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili, così come riportate nella scheda allegata alla deliberazione A.S.L. n. 422 del 03/06/2004, ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
19. Nel caso in cui non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
20. Copia del fascicolo dell'opera o del documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori, deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, eccetera). Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

Articolo 120 - Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 3, della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei non vedenti all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal comma 2 e 3 dell'articolo 1136, del Codice Civile.
2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro 3 (tre) mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i disabili, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del Codice Civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di migliorare l'accessibilità di edifici, ascensori e autorimesse.
3. Resta fermo quanto disposto dal comma 2, dell'articolo 1120 e dal comma 3 dell'articolo 1121 del Codice Civile.

Articolo 121 - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

1. Le opere di cui al precedente articolo 120 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati, comuni o d'uso comune a più fabbricati.
2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o d'uso comune.

Articolo 122 - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni dal Capo III del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i. recante le disposizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i., nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora i titoli abilitativi previsti non possano venire concessi, per il mancato rilascio del nulla osta delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale²², sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
3. Alle comunicazioni all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 41 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., sono allegata una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

²² Come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164: "Le opere provvisoriale devono essere allestite con buon materiale ed a regola d'arte, proporzionate ed idonee allo scopo; esse devono essere conservate in efficienza per l'intera durata del lavoro."

4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.
5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.
6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili.
7. Il progettista, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili. Essi sono puniti con l'ammenda da 5.164€ a 25.822€ e con la sospensione dai rispettivi Albi professionali per un periodo compreso da 1 (uno) a 6 (sei) mesi.
8. I piani di cui al comma 21 dell'articolo 32, della Legge 28 febbraio 1986, n. 41 sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone disabili.

Sezione II – Spazi privati

Articolo 123 - Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna e non in contrasto o tale da aumentare il pericolo della viabilità urbana esistente o prevista nel Piano Regolatore Generale (PRG).
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,00 e non superiore a m 6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m 4,00, incluso l'eventuale marciapiedi.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12,00 dagli angoli delle strade.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque poste su proprietà privata prima di ogni accesso.
7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

8. I cancelli o porte di accesso devono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
9. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.
10. Gli eventuali accessi esistenti dai quali derivi sporgenza su spazio pubblico dovranno uniformarsi alle presenti norme o quantomeno ridurre la loro pericolosità il più possibile in base alla conformazione del lotto e del fabbricato.

Articolo 124 - Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione, devono essere frazionate su singolo mappale e gestite da un consorzio di proprietari che ne gestisce l'uso e che si assume le responsabilità civili e penali derivanti dall'incuria, dalla cattiva manutenzione e dell'accesso e/o dell'uso improprio da parte di chi non è autorizzato.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione;
 - g) all'installazione di elementi che non ne consentano la fruizione da parte di soggetti non autorizzati.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m 6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m 10,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Articolo 125 - Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dall'Ente Gestore del servizio.
2. Per le acque piovane (ad esclusione delle acque di prima pioggia, le quali saranno convogliate in fognatura, previo eventuale trattamento richiesto dalle normative vigenti), si fa riferimento all'articolo 146 del presente regolamento.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

4. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo è rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s. m. e i..

Articolo 126 - Allacciamento alle reti impiantistiche

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

Articolo 127 - Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo II, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
4. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
5. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
6. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula interna ed esterna devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
7. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale per almeno 4 (quattro) metri.
8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Articolo 128 - Installazione di antenne paraboliche

1. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie; le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto alla pubblica via;
 - b) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
 - c) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, avviene nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - d) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (cm 120 di diametro per impianti collettivi e cm 85 di diametro per impianti singoli);

- e) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - f) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - g) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della Legge 5 marzo 1990, n. 46 e s. m. e i. a tutela della sicurezza degli impianti;
 - h) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
 - i) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica;
 - l) le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica il quale entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà di sospendere l'esecuzione dei lavori, imporre prescrizioni tecniche o vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme; decorso il termine di 45 (quarantacinque) giorni l'installazione si dovrà intendere accettata;
 - m) i criteri contenuti nel comma 1 non si applicano per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, Forze Militari, Protezione Civile e servizi di emergenza; le antenne dovranno integrarsi il più possibile con l'ambiente circostante.
2. Le antenne già installate alla data di adozione del presente regolamento dovranno adeguarsi entro 2 (due) anni.

Articolo 129 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche

1. L'installazione di condizionatori e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica eccetto le apparecchiature di sicurezza deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) l'installazione deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro, dell'estetica e degli impatti visivi ed ambientali;
 - b) sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, di terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili;
 - c) devono essere collocati solo sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto alla pubblica via;
 - d) dovrà essere raccolta l'acqua di condensa prodotta dagli impianti convogliandola nell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche o bianche del fabbricato.
2. Qualora non sia possibile soddisfare i requisiti di cui al comma 1, si dovranno valutare con gli uffici competenti soluzioni adeguate; dovrà essere richiesto parere preventivo alla Commissione Edilizia nel caso in cui l'installazione riguardi edifici ubicati all'interno dei nuclei di antica formazione
3. Le nuove installazioni di condizionatori e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica se in contrasto con le presenti norme dovranno essere rimosse dal proprietario a propria cura e spese e/o in alternativa dal Comune che si avvarrà del risarcimento delle spese sostenute per l'inerzia del privato superiore a 2 (due) mesi.
4. I condizionatori e le apparecchiature tecnologiche già installati alla data di adozione del presente regolamento dovranno adeguarsi entro 2 (due) anni.

Articolo 130 - Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato d'abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienica e sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

Articolo 131 - 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. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono avere adeguata illuminazione, dotata di ogni possibile accorgimento per il contenimento dei consumi energetici.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Le sistemazioni devono presentare ogni possibile accorgimento al fine di un maggiore contenimento dei consumi energetici.

Articolo 132 - Toponomastica e segnaletica

1. L'Ufficio Anagrafe in collaborazione con gli uffici Edilizia Privata e Patrimonio, sentita la Giunta assegna il nome delle nuove vie previste nei piani attuativi subito dopo la loro approvazione ed il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.
2. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto ai vincoli del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i..
3. 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.
4. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Articolo 133 - Numeri civici

1. Deve essere preventivamente presentata richiesta presso gli Uffici Anagrafe e/o Patrimonio per l'assegnazione del numero civico.
2. 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.
3. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
4. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
5. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
6. La numerazione potrà essere diversa per i nuclei di antica formazione.

CAPO II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 134 - Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse è affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare l'aspetto storico ambientale e culturale del contesto in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, etc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 135 - Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle normative dello strumento urbanistico vigente o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 136 - Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalla disciplina dello strumento urbanistico vigente e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 137 - Prospetti su spazi pubblici

1. Le normative dello strumento urbanistico vigente disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, etc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,10 metri per tutti i piani.
8. Le finestre e i parapetti devono avere le caratteristiche prescritte dal Regolamento di Igiene Locale.
9. L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 11.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a 1,10 metri.
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Articolo 138 - Ombre portate

1. Nelle aree di espansione devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista.
2. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono essere ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

Articolo 139 - Sporgenze ed aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori:
 - a) di cm 10 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano stradale;
 - b) di cm 30 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano del marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle normative dello strumento urbanistico vigente.

5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Articolo 140 - Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nei nuclei di antica formazione e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari di quelli della pubblica illuminazione. Si obbliga l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.
6. La luce deve essere bianca e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza. Il livello di illuminamento minimo deve essere adatto al tipo di attività svolta all'interno del portico o galleria.
7. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Articolo 141 - Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Ai sensi dell'articolo 97 del Decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285 e s. m. e i., è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 (quindici) anni dall'ultima inumazione.
4. Trascorso detto periodo di tempo il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvergono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale s'intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso per mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature. I dati della falda freatica e delle fognature sono reperibili nella relazione geologica allegata allo strumento urbanistico vigente e tali dati debbono essere riportati nella scheda del terreno allegata al progetto.
17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 142 - Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, etc., esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. Utilizzo di colori chiari, salvo specifica approvazione della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 143 - Disciplina dell'uso di materiali di finitura

1. Nel caso di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo deve prevedersi per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.²³

Articolo 144 - Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
3. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest siano ombreggiate per mezzo di cespugli.
4. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, salvo che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
5. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.²⁴
6. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato) per edifici residenziali, artigianali ed industriali. Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo-invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche. Allo scopo di incentivare questa soluzione tecnica, si prevede una riduzione del 10% degli oneri di urbanizzazione secondaria.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, etc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alla base delle piante, e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi aventi una superficie superiore a 400 mq deve illustrare:
 - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;

²³ Con particolare attenzione per le zone definite dal D.M. 2 aprile 1968 e dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

²⁴ Per quanto concerne l'uso e gli interventi nell'ambito delle aree verdi si rimanda all'apposito regolamento: "Regolamento d'uso delle aree verdi" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 20 febbraio 2006, n. 21.

- c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - d) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
12. Si applicano le distanze dettate dal Regolamento d'uso delle aree verdi.
 13. La realizzazione di superfici a verde è obbligatoria ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
 14. In mancanza di indicazioni si rimanda al Regolamento d'uso delle aree verdi ²⁵ le cui norme prevalgono sul presente articolo.

Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 145 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori. In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori alla competente struttura comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente alla sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso. Entro 20 (venti) giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati devono presentare il progetto e la corrispondente istanza tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.
5. In caso di inadempimento, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III – Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

Articolo 146 - Disposizioni Generali – Rinvio al Regolamento Locale di Igiene

1. Il presente capo contiene la disciplina dei requisiti minimi richiesti per le costruzioni in relazione agli spazi fruibili per le attività umane.
2. E' fatto rinvio al regolamento Locale di Igiene per la disciplina di tutti gli aspetti igienico sanitari delle costruzioni

²⁵ approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 20 febbraio 2006

3. In caso di contrasto tra il regolamento Edilizio ed il Regolamento di Igiene in materia igienico-sanitaria prevale il Regolamento di Igiene.
4. L'ASL esercita il controllo per gli aspetti igienico-sanitari sugli interventi edilizi in conformità alla normativa vigente in materia.

Articolo 147 - Qualità dell'aria in spazi confinati

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

Articolo 148 - Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione principale per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
5. L'aerazione principale deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche all'eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
6. L'aerazione sussidiaria (ove consentita) deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa nella misura di 1/8.
7. Per gli spazi di abitazione ed accessori, la superficie finestrata apribile non può essere inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento, salvo deroga espressa e motivata per recuperi di fabbricati di interesse storico.

Articolo 149 - Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - a) locali destinati ad uffici;
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi secondari, fermo restando che quelli principali devono essere dotati di aerazione sussidiaria naturale tramite apertura finestrata apribile dall'esterno, dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 (sei) volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 (dodici) volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Articolo 150 - Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso dell'illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, etc.), devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie etc..
6. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
7. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto).

Articolo 151 - Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso dell'illuminazione artificiale.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Articolo 152 - Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previste sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Articolo 153 - Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi nei interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C ed è individuabile nel Regolamento Locale di Igiene.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri il secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 154 - Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue.
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 (trenta) db.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 (trentasei) db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 (quarantadue) db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 (cinquanta) db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

Sezione II – Requisiti spaziali

Articolo 155 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette etc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, cantine, etc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m 2,70.
5. L'altezza può essere ridotta a m 2,40 negli spazi accessori così come definiti al punto b) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m 2,10 per gli spazi di servizio di cui al precedente punto c) del precedente comma 2.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 1,80.
8. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq 10,00 per ogni abitante successivo.
9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
13. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici secondari, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
14. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
15. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
16. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad un'altezza minima di m 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
17. Ogni alloggio deve essere servito da un locale o spazio di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m 1,80 sulle pareti attrezzate a piano di lavoro e di cottura.

Articolo 156 - Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 157 - Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, delle nuove costruzioni, per essere considerati abitabili devono avere un'altezza media ponderale di m 2,40, e nel punto più basso un'altezza non inferiore a m 1,80 ed un rapporto aeroilluminante di almeno 1/8.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti della definiti dallo strumento urbanistico vigente.
4. È fatto salvo comunque quanto previsto dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Articolo 158 - Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. I locali seminterrati e sotterranei, per meno di 1/3 della superficie utile, se disposta su più piani e per meno di 1/3 dell'altezza se disposti su un solo piano non possono essere destinati ad abitazione.
4. I locali sotterranei, non possono essere destinati ad abitazione.

Articolo 159 - Boxes ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari, le disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Sezione III – Requisiti funzionali

Articolo 160 - Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

Articolo 161 - Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'articolo 153 del presente Regolamento, devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

CAPO IV – Realizzazione degli interventi

Sezione I – Disciplina delle opere

Articolo 162 - Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti, i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 163 - Inizio dei lavori

1. Le sole opere di scavo, demolizione e di approntamento del cantiere costituiscono l'effettivo avvio dei lavori.
2. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, l'Amministrazione Comunale provvede alla dichiarazione di decadenza.

3. La comunicazione dell'effettivo inizio dei lavori predisposta su apposito modello da parte dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica dovrà tassativamente pervenire all'Ufficio Protocollo entro 5 (cinque) giorni.

Articolo 164 - Disciplina e sicurezza del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e s. m. e i., ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del permesso di costruire, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, e del Responsabile della Sicurezza ove previsto;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio Azienda Sanitaria Locale ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
3. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 165 - Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisoria

1. Il titolare di permesso di costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno sia durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m 2 e risultare non trasparenti e preferibilmente costituite da palizzate di legno.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
9. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Articolo 166 - Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. L'autorizzazione alla demolizione è subordinata:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. L'autorizzazione di demolizione per immobili in ogni caso soggetti a tutela di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s. m. e i., è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità.
7. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 167 - Conferimento dei materiali di risulta

1. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario in quanto applicabili.

Articolo 168 - Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che, a sua volta, richiede l'intervento degli stessi entro i 15 (quindici) giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. La sospensione dei lavori comporta la proroga automatica dei termini di scadenza/validità del relativo atto abilitativo edilizio.

Articolo 169 - Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma del comma 3, dell'articolo 24 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i.. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'articolo 28, comma 4 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s. m. e i..

CAPO V – Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

Articolo 170 - Modalità di rappresentazione grafica

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

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale

Articolo 171 - Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, etc.;
 - e) presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, etc.) e relative servitù;
 - f) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime cm 10 x 15) dell'area e del suo contesto corredato di planimetria indicante i punti di ripresa.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - 1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - 2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - 3) accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani, etc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

Articolo 172 - Documentazione tecnica

1. Le richieste di permesso di costruire, nonché la denuncia di inizio attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 (tre) copie, alla domanda di permesso di costruire, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati nei precedenti articoli e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
 - a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
 - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori etc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
3. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici:
 - a) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - b) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, etc.);
 - c) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, etc.) in scala 1:50.
4. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 (tre) copie alla domanda di permesso di costruire, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati

esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione in ambiti non interessati da pianificazione attuativa oltre a quelli già indicati all'articolo 170 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
 - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
 - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori etc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
5. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- a) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - b) Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, etc.);
 - c) Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, etc.) in scala 1:50.
6. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 (tre) copie alla domanda di permesso di costruire, per interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati all'articolo 170 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del PRG vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
 - b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
 - c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori etc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

- d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
 - e) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - f) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, etc.);
 - g) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, etc.) in scala 1:50.
7. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
 - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
 - e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso;
 - f) potranno essere richieste ulteriori documentazioni qualora ritenute necessarie per una completa e precisa istruttoria o nel caso di intervenute variazioni normative.

Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

Articolo 173 - Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio:

- 1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - 2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - 3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - 4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, etc;
 - 5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
- 1) genere di industrie da insediare;
 - 2) numero di addetti previsti;
 - 3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - 4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - 5) flussi di traffico commerciale;
 - 6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico–nocivi.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico–edilizie vigenti;
 - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
 - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

CAPO VI – Norme e requisiti sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e sul risparmio energetico

Articolo 174 - Norme, ambito di applicazione e sanzioni

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i..

Articolo 175 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO₂ e d'altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di

- energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.
2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.
 3. La presente norma è valida:
 - a) per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento;
 - b) per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale;
 - c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
 4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posti con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° (quarantacinque) e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.
 5. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel comma 2 dell'articolo 178 del presente Regolamento.
 6. Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
 7. Sia nelle nuove costruzioni sia nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato al comma 5 dell'articolo 117.
 8. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente sia di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a) siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
 - b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
 - c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore ≥ 5 mm;
 - d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
 - e) abbiano una profondità non superiore a m 1,00 e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
 - f) i locali retrostanti abbiano in ogni caso un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;

- g) il fattore medio di luce diurna η_m , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, sia comunque $m \geq 2$;
 - h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
 - k) il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dalla Commissione Edilizia. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.
9. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
 10. Allo scopo di incentivare questa soluzione tecnica, si prevede una riduzione del 5% degli oneri di urbanizzazione secondaria.
 11. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
 12. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è resa obbligatoria la predisposizione per l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.
 13. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%. Allo scopo di incentivare questa soluzione tecnica, si prevede una riduzione del 5% degli oneri di urbanizzazione secondaria.
 14. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
 - a) gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
 - b) nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti per più file.
 15. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.
 16. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:
 - a) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:
 - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
 - impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
 - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
 - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.
 - b) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
 - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
 - impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
 - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.
- c) Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura:
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
 - impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.
- d) Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive:
- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
 - pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
 - pannelli fotovoltaici (PV).
- e) Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili:
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

Articolo 176 - Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile sia ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi.
3. Per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica nei seguenti casi:
 - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Articolo 177 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche alla presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).
2. La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.
3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
 - b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

4. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà essere sensibile a variazioni di temperature di ± 1 °C e presentare tempi di risposta $T_r \leq 1$ min.

Articolo 178 - Risparmio energetico nel periodo invernale

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
 - a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dal D.G.R. 31 ottobre 2007, n. 8/5773, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- strutture opache verticali:	0,34 W/m ² K;
- coperture (piane e a falde):	0,30 W/m ² K;
- pavimenti verso locali a temperatura non controllata o verso l'esterno	0,33 W/m ² K;
- chiusure trasparenti comprensive di infissi	2,20 W/m ² K;
 - b) per gli edifici esistenti, qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto;
 - c) il valore della trasmittanza delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti deve essere inferiore a 0,80 W/m² K nel caso di pareti divisorie verticali ed orizzontali;
 - d) per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza termica deve essere inferiore a 2,80 W/m² K.
3. È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a cm 15 per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di cm 30 per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà. Allo scopo di incentivare questa soluzione tecnica per gli interventi che soddisfano le caratteristiche di cui al comma 2, si prevede una riduzione del 5% degli oneri di urbanizzazione secondaria.
4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale. Allo scopo di incentivare questa soluzione tecnica, si prevede una riduzione del 5% degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Articolo 179 - Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici. Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.
2. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:

- reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
 - impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda, per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 9182²⁶ e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e s. m. e i..
3. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa un'apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.
 4. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a m 0,50 al di sopra di queste ultime.
 5. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.
 6. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni;
 - a) devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiani) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);
 - b) devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
 - c) devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

Articolo 180 - Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.
2. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.
3. In tutte le destinazioni, lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.
4. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s. m. e i., per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.
5. Nelle zone indicate al comma 4, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, sono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti

²⁶ UNI 9182: 1987 - 30/04/1987 - Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda

- Criteri di progettazione, collaudo e gestione UNI 9182:1987/A1:1993 - 30/09/1993 - Foglio di Aggiornamento n° 1 alla UNI 9182. Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione.

interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, etc.

6. Allo scopo di incentivare gli interventi di cui al punto 4, è prevista una riduzione del 5% degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Articolo 181 - Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile s'introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.

Articolo 182 - Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
 - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
 - b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Articolo 183 - Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:
 - a) l'intasamento di cassette e tubature;
 - b) la diffusione di odori e agenti patogeni.
4. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.

5. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.
6. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'Ufficio Edilizia Privata.
7. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'Azienda Sanitaria Locale) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
8. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.
9. Allo scopo di incentivare questa soluzione tecnica, si prevede una riduzione del 10% degli oneri di urbanizzazione secondaria. Contestualmente si prevede un aumento del 10% degli oneri di urbanizzazione secondaria per gli impianti che non adottano la soluzione tecnica definita dal presente articolo.

Articolo 184 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m², devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m³ per ogni 30 m² di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.
6. Allo scopo di incentivare questa soluzione tecnica, si prevede una riduzione del 5% degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Articolo 185 - Riduzione oneri concessionari

1. Le riduzioni degli oneri di cui agli articoli 24, 175, 178, 180, 183 e 184, ed al presente articolo sono cumulabili tra loro ma non con le riduzioni dall'articolo 144.
2. La richiesta di riduzione degli oneri dovrà essere attestata da una dettagliata relazione tecnica e asseverata da un tecnico abilitato e dovrà essere depositata al momento della presentazione di istanza di permesso di costruire.

3. Gli oneri concessori sono da versare interamente e solo al momento della richiesta di agibilità dovrà essere allegata la richiesta di rimborso con autocertificazione attestante gli interventi effettuati.
4. Quando sia accertata l'esecuzione di opere in difformità dalle norme, prescrizioni e modalità previste per la riduzione degli oneri concessori in oggetto si procederà alla applicazione di sanzioni come definito nell'articolo 68 del presente regolamento.

Titolo VI – NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I – Gestione e durata del regolamento edilizio

Articolo 186 - Modifiche al regolamento edilizio

1. L'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dagli articoli 28 e 29 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i..
3. Salvo leggi specifiche il presente Regolamento Edilizio verrà in ogni caso revisionato ogni 5 (cinque) anni.

Articolo 187 - Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'articoli 28 e 29 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..

Articolo 188 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della relativa deliberazione d'approvazione del Consiglio Comunale.

CAPO II – Rapporti tra il regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Articolo 189 - Modifiche al regolamento edilizio ed alle N.T.A. del P.R.G.

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle normative dello strumento urbanistico vigente e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa dello strumento urbanistico vigente al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme impropriamente ubicate nella normativa dello strumento urbanistico vigente; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del Regolamento Edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui al comma 1, dell'articolo 25 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..