



**COMUNE DI  
VILLA CORTESE**

Provincia di MILANO

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

**Delibera Consiliare n. 92 del 29/06/1989  
divenuta esecutiva per decorrenza di termini,  
ai sensi della Legge 10/2/53 n. 62 e L.R. 8/2/82 n. 12,  
il 9/8/1989**

**Decreto di approvazione regionale n. 27856 dell'1/10/1992**

**i redattori**

Dott. Arch. Carlo Cattaneo

Via Copernico 57 Milano

Dott. Arh. Rolando M. Ferioli

Via P. Micca, 5 - Legnano

Data: giugno 1989

<b>Delibera</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>ENTRATA IN VIGORE</b>
C.C. n. 47 del 20/11/2007	modifiche agli artt. 16, 17 e 37	20/11/2007
C.C. n. 7 del 29/04/2013	Introduzione dell'Allegato "A": « Allegato Energetico»	29/04/2013

## INDICE

### **Capitolo I NORME GENERALI**

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 3 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 4 - Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela
- Art. 5 - Interventi di restauro
- Art. 6 - Interventi di risanamento conservativo
- Art. 7 - Interventi di ristrutturazione
- Art. 8 - Interventi di nuova costruzione
- Art. 9 - Interventi relativi ad opere interne
- Art. 10 - Interventi diversi o per opere minori
- Art. 11 - Interventi di demolizione
- Art. 12 - Interventi non ultimati
- Art. 13 - Interventi urgenti
- Art. 14 - Varianti in corso d'opera
- Art. 15 - Interventi di variazione della destinazione
- Art. 16 - La Commissione Edilizia e per il Paesaggio<sup>1</sup>
- Art. 17 - Le attribuzioni e funzionamento<sup>2</sup>

### **Capitolo 2 NORME DI PROCEDURA**

- Art. 18 - Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 19 - Immobili vincolati
- Art. 20 - Documentazione integrativa
- Art. 21 - Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione
- Art. 22 - Domanda di autorizzazione e di concessione edilizia
- Art. 23 - Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia
- Art. 24 - Inizio e termine dei lavori Verifiche comunali
- Art. 25 - Licenza d'uso
- Art. 26 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

### **Capitolo 3 ESECUZIONE DELLE OPEREASSENTITE**

- Art. 27 - Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni
- Art. 28 - Disciplina generale del cantiere in costruzione
- Art. 29 - Scavi
- Art. 30 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici
- Art. 31 - Recinzioni provvisorie
- Art. 32 - Strutture provvisionali del cantiere in costruzione

---

<sup>1</sup> *Inscriptio* modificata con delibera di C.C. n. 47 del 20/11/2007.

Testo previgente dell'*inscriptio*, adottato con deliberazione di C.C. n. 92 del 29/06/1989 e approvato con decreto regionale n. 27865 del 01/10/1992:

«Art. 16 - Commissione edilizia: competenze»

<sup>2</sup> *Inscriptio* modificata con delibera di C.C. n. 47 del 20/11/2007.

Testo previgente dell'*inscriptio*, adottato con deliberazione di C.C. n. 92 del 29/06/1989 e approvato con decreto regionale n. 27865 del 01/10/1992:

«Art. 17 - Commissione edilizia: composizione e procedure»

- Art. 33 - Obblighi di osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni  
Art. 34 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

#### **Capitolo 4 NORME GENERALI EDILIZIE**

- Art. 35 - Sporti - Aggetti - Balconi - Emergenze verticali  
Art. 36- Cortili  
Art. 37 - Rispetto della sicurezza e del decoro  
Art. 38 - Recinzioni  
Art. 39 - Distacchi tra gli edifici Edificazione a filo stradale  
Art. 40 - Obbligo di manutenzione degli edifici - Riparazione, ripulitura e tinteggiatura delle facciate  
Art. 41 - Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza  
Art. 42 - Sospensione dei lavori durante il gelo  
Art. 43 - Caratteristiche estetiche degli edifici  
Art. 44 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina  
Art. 45 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: requisiti

#### **Capitolo 5 OCCUPAZIONE DI SPAZI PUBBLICI - MARCIAPIEDI - SERVITU' DI PUBBLICO SERVIZIO - NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 46 - Occupazione temporanea di suolo pubblico  
Art. 47 - Marciapiedi Porticati - Gallerie  
Art. 48 - Passi carrabili  
Art. 49 - Numeri civici  
Art. 50 - Servitù di pubblico servizio  
Art. 51 - Strade e piazze private  
Art. 52 - Obbligo di osservanza delle norme di regolamento comunali  
Art. 53 - Norme transitorie e finali  
Art. 54 - Procedure per infrazioni  
Art. 55 - Sanzioni  
Art. 56 - Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio

#### **ALLEGATI:**

##### **ALLEGATO A: ALLEGATO ENERGETICO<sup>3</sup>**

- Art. 1 - Premessa  
Art. 2 - Controllo dei progetti edilizi dal punto di vista energetico  
Art. 3 - Definizione dei criteri per l'accettabilità dei progetti edili

---

<sup>3</sup> Documento approvato con delibera di C.C. n. 7 del 29/04/2013, entrato in vigore lo stesso 29/04/2013 per essere stata dichiarata, la citata delibera di C.C. n. 7/2013, immediatamente eseguibile.

## **Capitolo I NORME GENERALI**

### **Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

È la disciplina di tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso nonché i controlli sull'esecuzione delle attività stesse, tramite la definizione degli interventi previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. meglio specificati nei successivi articoli.

### **Art. 2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

1 Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, semprechè vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- l'apertura e chiusura di vani di porta 'interno di singole unità immobiliari;
- lo spostamento di pareti mobili;
- la manutenzione del verde privato esistente.

2 La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

3 È fatta salva la facoltà dell'Amministratore Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

### **Art. 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;
- le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture orizzontali e verticali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

2 Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno.

3 Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

4 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

5 La domanda di autorizzazione amministrativa deve essere corredata dai seguenti documenti in duplice copia:

- planimetria catastale orientata della località debitamente aggiornata con l'indicazione della proprietà del richiedente in scala non inferiore ad 1:2.000 comprendente, oltre agli immobili oggetto della richiesta, una zona di almeno 100 m. circostante la proprietà;
- progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire colorate in giallo e quelle di nuova costruzione colorate in rosso;
- documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

6 Decorsi 90 giorni dalla valida presentazione della domanda agli uffici comunali, le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti.

Per le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, l'autorizzazione si intende accordata decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In tali casi il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Nel caso in cui i lavori non abbiano inizio entro 120 giorni dalla data di formazione del silenzio-assenso, la autorizzazione decade ad ogni effetto.

Tale decadenza non interviene, nel caso in cui prima della scadenza del predetto termine, il richiedente dichiara al Comune di rinunciare irrevocabilmente alla facoltà di avvalersi del silenzio-assenso, e di subordinare l'inizio dei lavori al rilascio dell'autorizzazione esplicita. In questo caso, i lavori possono essere iniziati solo dopo che sia stata rilasciata la predetta autorizzazione esplicita.

Nell'ipotesi di cui al precedente comma, nonché nel solo caso in cui venga rilasciata autorizzazione esplicita prima della formazione del silenzio-assenso, il termine decadenziale di 120 giorni decorre dalla data del rilascio dell'autorizzazione esplicita.

7 Qualora l'immobile sia soggetto a tutela l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

8 È fatta salva la facoltà dell'Amministratore Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il Sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

#### **Art. 4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN COSTRUZIONI SOGGETTI A TUTELA**

1 Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessino immobili soggetti a tutela l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione comunale il nulla-osta dell'autorità amministrativa competente, quando occorra.

Per gli interventi di straordinaria manutenzione, che interessino gli immobili predetti, non si applica la disposizione relativa al silenzio-assenso e i lavori non possono avere corso senza espressa autorizzazione del Sindaco.

2 Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.

3 L'esigenza di trasmettere qualità, *significato* e valori del *costruito* deve, in ogni *caso*, prevalere su ogni altra motivazione.

4 Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al presente articolo, riguardanti immobili sottoposti a tutela, sono soggetti ad autorizzazione esplicita.

#### **Art. 5 - INTERVENTI DI RESTAURO**

1 Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte unitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

2 Gli interventi di restauro sono soggetti a concessione edilizia, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela.

3 Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi i 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

4 La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti in duplice copia:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2.000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
- schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

5 Qualora, nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve essere eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.

A tale fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione comunale: deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

Nessuna licenza d'uso può essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.

6 All'autorizzazione prevista dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo 3, sesto comma, ma i termini di 120 giorni ivi previsti, sono portati ad un anno.

## **Art. 6 INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1 Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui all'Art. 3, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

- Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, anche con eventuale mutata destinazione d'uso dell'edificio stesso;
- gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti dall'art. 3.1.

2 Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a concessione amministrativa, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali.

3 Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa Comunicazione al Sindaco.

4 La domanda di concessione o autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti in duplice copia:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2.000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- progetto di risanamento conservativo (piante, alzati, sezione in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire colorate in giallo e quelle di nuova costruzione colorate in rosso, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione.

5 All'autorizzazione prevista dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo 5,6.

## **Art. 7 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE**

1 Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.

2 Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

3 Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statuali o regionali.

4 Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

5 La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in duplice copia:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2.000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire colorate in giallo e quelle di nuova costruzione colorate in rosso, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- schemi degli impianti tecnologici;
- ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

## **Art. 8 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

1 Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica nel territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

Sono altresì da considerare tali, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate.

2 Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

3 La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in duplice copia:

- estratto della tavola di P.R.G. o della tavola di P.P. o di lottizzazione, qualora esistano;
- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2.000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- planimetrie in scala 1:200 corredate dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, di P.R.G. e di regolamenti;
- progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti.
- pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
  - a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
  - d) gli alberi, le aiuole eventualmente esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;

- schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
- completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
- progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
- ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

## **Art. 9 - INTERVENTI RELATIVI AD OPERE INTERNE**

1 Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del D.M 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive

2 Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

3 Nei casi in cui al comma precedente contestualmente allo inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

4 La mancata presentazione di detta relazione comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 10 della L. n° 47/85, ridotte di un terzo.

5 Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 10 giugno 1939 n° 1.089, e 29 giugno 1939 n°1.497 e successive modificazioni e integrazioni.

6 Gli spazi di cui all'Art. 18 della legge 10 agosto 1967 n°765 costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile.

## **Art. 10 - INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI**

1 Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi relativi a:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in aree di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole funerarie.

2 Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.

3 La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dai seguenti documenti:

- planimetria catastale orientata della località, debitamente aggiornata, con l'indicazione della proprietà del richiedente, in scala non inferiore ad 1:2.000 comprendente, oltre agli immobili oggetto della richiesta, una zona di almeno 100 m. circostante la proprietà;
- progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

4 Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino, nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

5 L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purchè il manufatto posto in opera sia asportabile.

6 L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

## **Art. 11 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE**

1 Sono 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 e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

3 Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

4 La domanda inerente deve essere corredata da:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2.000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto interessato;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

5 Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

- alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- all'impegno a procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimangono inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;

- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

6 In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di sistemare e recingere il terreno, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dello inadempiente.

7 L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.

8 Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

#### **Art. 12 - INTERVENTI NON ULTIMATI**

1 Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, ai sensi dei precedenti artt. 3 - 6 - 7 - 8, come l'intervento originario.

2 Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

#### **Art. 13 - INTERVENTI URGENTI**

1 Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

2 È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro 15 giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta di autorizzazione o concessione, in relazione alla natura dello intervento.

#### **Art. 14 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

1 Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione.

Qualora dette varianti siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939 n°1089 e 29 giugno 1939 n°1497, e successive modificazioni e integrazioni, possono essere eseguite ferma restando la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso. Dette varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n°457.

## **Art. 15 - INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

1 Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori ad un terzo della loro superficie.

2 La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge di P.R.G. e di regolamenti.

3 La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento, per i diversi tipi di intervento.

## **Art. 16 - LA COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO<sup>4</sup>**

### ***Sezione I - Composizione***

#### **Composizione**

1. La Commissione edilizia e per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo.
2. Sono membri di diritto:
  - il Responsabile Comunale dell'Area Tecnica il quale funge anche da Presidente;
3. È integrata da cinque componenti elettivi, con diritto di voto, che abbiano almeno uno dei seguenti requisiti:

---

<sup>4</sup> Articolo modificato con deliberazione di C.C.n. 47 del 20/11/2007.

Il testo previgente, adottato con deliberazione di C.C. n. 92 del 29/06/1989 e approvato con decreto regionale n. 27865 del 01/10/1992, così dispone:

#### **«Art. 16 – COMMISSIONE EDILIZIA: COMPETENZE**

1. La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

2. Essa esprime parere, quanto alla qualità dei progetti nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e regolamenti sugli interventi disciplinati dagli artt. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15.

I progetti relativi a interventi disciplinati dall'art. 3 sono sottoposti all'esame della Commissione edilizia quando si tratti di qualificare gli interventi di manutenzione straordinaria riguardante opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo nonché quelli di cui all'art. 3 al 2° e 3° comma.

3. La Commissione esprime altresì parere sulle proposte di variante al P.R.G. e di pianificazione particolareggiata esecutiva, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente regolamento nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia edilizia o urbanistica.

La Commissione esprime altresì parere sulle proposte di variante al P.R.G. e di pianificazione particolareggiata esecutiva, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente regolamento nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia edilizia o urbanistica.

4. La Commissione edilizia svolge la propria attività nei modi di cui al successivo art. 18, ed esprime il proprio parere in seduta plenaria.

Il voto della Commissione edilizia è consultivo ed il suo parere non costituisce presunzione di rilascio di autorizzazione o concessione che è riservata esclusivamente al Sindaco.»

- diploma di Geometra e/o titolo equipollente, laurea in architettura, ingegneria, geologia, con specifico orientamento in materia ambientale;
  - possesso di attestato di frequenza a corsi per esperti in materia di tutela paesistico-ambientale;
  - che abbiano svolto, negli ultimi tre anni, incarichi di progettazione, direzione lavori per la realizzazione di opere in zone soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, o che svolgano il ruolo di tecnici presso altre amministrazioni pubbliche preposte all'esame e all'istruttoria di pratiche soggette a parere paesaggistico-ambientale;
4. I componenti elettivi devono essere così scelti: due tra una rosa di nomi proposti dalla maggioranza, due tra una rosa di nomi proposti dalla minoranza nonché uno esterno esperto in materia di tutela paesaggistica che abbia i requisiti richiesti risultanti da curriculum scelto direttamente dall'Amministrazione Comunale.
  5. La Commissione edilizia e per il paesaggio si esprime mediante verbali scritti ed è rappresentata dal suo Presidente, funge da Segretario il Responsabile Comunale del Servizio di Edilizia ed Urbanistica, senza diritto di voto.

## ***Sezione II - Nomina e durata***

### **Nomina e designazione**

1. La Commissione edilizia e per il paesaggio viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. La Giunta Comunale nomina il Presidente, di norma nella persona del Responsabile dell'Area Tecnica, e designa, tra gli altri componenti, il Vicepresidente.
3. La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza evidenziata alla sezione IV del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
4. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia e per il paesaggio.

### **Scadenza**

1. La durata in carica della Commissione edilizia e per il paesaggio corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia e per il paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

## ***Sezione III - Casi di incompatibilità***

### **Incompatibilità**

1. La carica di componente della Commissione edilizia e per il paesaggio è incompatibile:
  - con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta comunale;
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti, con l'eccezione per il responsabile della struttura tecnica competente;

- con il rapporto di dipendenza, sia continuativa che temporanea, con soggetti privati che esercitino attività in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia e per il paesaggio.

### **Conflitto d'interessi**

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia e per il paesaggio.

### **Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari**

#### **Incompatibilità sopravvenuta**

1. I membri della Commissione edilizia e per il paesaggio decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità, prevista dalla precedente sezione III, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

#### **Assenze ingiustificate**

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia e per il paesaggio.

## **Art. 17 - LE ATTRIBUZIONI E FUNZIONAMENTO<sup>5</sup>**

<sup>5</sup> Articolo modificato con deliberazione di C.C.n. 47 del 20/11/2007.

Il testo previgente, adottato con deliberazione di C.C. n. 92 del 29/06/1989 e approvato con decreto regionale n. 27865 del 01/10/1992, così dispone:

#### **«Art. 17 – COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E PROCEDURE**

1. La Commissione edilizia è composta da 12 membri come segue:

4 membri di diritto: Sindaco (o Assessore delegato) con funzione di Presidente, Ufficiale Sanitario e Tecnico Comunale, Rappresentante dei Vigili del Fuoco, questi ultimi tre senza diritto di voto.

8 membri elettivi: con diritto di voto, nominati dal Consiglio comunale e scelti tra le persone che abbiano competenza tecnica, artistica o legale in materia edilizia e urbanistica anche se non residenti in Comune di Villa Cortese. Tra i membri elettivi, almeno 3 devono essere scelti tra i Consiglieri comunali in carica di cui 1 deve essere di minoranza nominato dal C.C. su designazione della stessa.

Esercita funzione di Segretario della Commissione il Tecnico Comunale, con il compito della tenuta dei verbali della seduta.

Si riterranno rinunciatari alla carica quei commissari di nomina consigliere che, senza giustificati motivi, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive e si provvederà, quindi, alla loro sostituzione per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i membri sostitutivi.

Per i componenti la Commissione Edilizia, esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla Legge per i Consiglieri Comunali e quelle richiamate dalla Circ. Minist. 5.9.1966 n. 3968 che vieta la inclusione, tra i componenti la Commissione Edilizia, di rappresentanti di organi statali, salvo quanto detto dall'art. 4 comma 2 per il rappresentante dei Vigili del Fuoco (Legge 469).

## ***Sezione I - Individuazione delle attribuzioni***

### **Attribuzioni della Commissione**

1. La Commissione edilizia e per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia, paesistica ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia e per il paesaggio si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati di seguito.

### **Pareri obbligatori ex lege**

Il parere della Commissione edilizia e per il paesaggio è obbligatoriamente richiesto per:

- a) rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto alla successiva sezione II;
- b) rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Altri pareri obbligatori**

1. Il parere della Commissione edilizia e per il paesaggio è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
  1. piani attuativi;
  2. interventi di arredo urbano;
  3. interventi sul verde pubblico.

## ***Sezione II - Casi di esclusione del parere***

### **Casi di esclusione del parere**

1. Il parere della Commissione edilizia e per il paesaggio è escluso nel procedimento di dichiarazione di inizio attività (DIA);

---

2. I componenti elettivi della Commissione Edilizia durano in carica per il periodo stesso per il quale dura in carica il consiglio Comunale dal quale ebbero a conseguire la nomina, e comunque sino alla elezione di nuovi componenti.

3. La Commissione Edilizia si riunisce prevalentemente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno. In caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con no meno di ventiquattro ore di anticipo.

4. Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti aventi diritto di voto.

5. I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei componenti votanti.».

2. Il parere della Commissione edilizia e per il paesaggio è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto (Sezione I - Pareri obbligatori ex Lege – Altri pareri obbligatori) o richiesto (Sezione I - Attribuzioni della Commissione) del presente Regolamento.
3. Per interventi assoggettati a permesso di costruire il parere della Commissione edilizia e per il paesaggio è escluso nelle seguenti ipotesi:
  - a) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
  - b) realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi di legge;
  - c) proroga del permesso di costruire;
  - d) voltura del permesso di costruire;
  - e) diniego di permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
  - f) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di permesso di costruire;
  - g) varianti in corso d'opera nei limiti previsti dalle disposizioni legislative vigenti.
4. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia e per il paesaggio, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

### ***Sezione III- Ambito di valutazione***

#### **Modalità di valutazione della Commissione edilizia e per il paesaggio.**

1. La Commissione edilizia e per il paesaggio si esprime sui progetti elencati ai precedenti pareri obbligatori ex Lege - Altri pareri obbligatori - che le vengono sottoposti dal Presidente e già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia e per il paesaggio 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 e per il paesaggio, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al successivo Capitolo 4 del presente Regolamento, valuta:
  - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
  - b) il rapporto con il contesto;
  - c) la qualità progettuale;
  - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia e per il paesaggio deve essere adeguatamente motivato.

### ***Sezione IV - Modalità di convocazione***

#### **Convocazione**

1. La Commissione edilizia e per il paesaggio si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente almeno 5 giorni prima della data della seduta. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax o tramite posta elettronica certificata.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

### **Ordine del giorno**

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 5 giorni prima della data 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.

### ***Sezione V - Validità delle sedute e delle decisioni***

#### **Validità delle sedute e delle decisioni**

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia e per il paesaggio siano dichiarate valide è necessaria la presenza di almeno tre componenti la Commissione stessa, tra i quali il Presidente o il Vicepresidente,
2. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

#### **Pubblicità delle sedute**

1. Le riunioni della Commissione edilizia e per il paesaggio non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà, in via straordinaria, ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
2. Su proposta del Presidente e con unanime decisione della Commissione edilizia e per il paesaggio a singole sedute della stessa può essere ammessa la partecipazione pubblica.

#### **Verbalizzazione**

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal Responsabile del competente servizio comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un impiegato comunale, questi non ha diritto di voto.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

#### **Sopralluogo**

1. È data facoltà alla Commissione edilizia e per il paesaggio di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione dei pareri di competenza. In casi eccezionali la Commissione edilizia e per il paesaggio può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

## *Sezione VI - Rapporto con le strutture organizzative del Comune*

### **Rapporto tra Commissione edilizia e per il paesaggio e strutture organizzative comunali**

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente 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 commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia e per il paesaggio.
4. I commissari hanno inoltre diritto a prendere visione dei documenti relativi ai progetti assoggettati a procedimento di dichiarazione di inizio attività (DIA).

## **Capitolo 2 NORME DI PROCEDURA**

### **Art. 18 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1 L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità d'intervento eventualmente previste nel Programma Pluriennale di Attuazione.

2 Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### **Art. 19 IMMOBILI VINCOLATI**

1 Per immobili soggetti a tutela ai fini del presente regolamento, si intendono quelli per i quali il rilascio della autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento di nulla-osta da parte di altri Enti, preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

### **Art. 20 - DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA**

1 Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti previste in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

2 I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

### **Art. 21 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

1 La domanda volta ad ottenere il nullaosta alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di lottizzazione.

2 Il progetto del piano di lottizzazione, in triplice copia, deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati prescritti dalla vigente legislazione, redatti da tecnici abilitati alle prestazioni urbanistiche e avere la documentazione richiesta dall'allegato 1 alla Delibera della Giunta Regionale n° 3/38054 del 10 aprile 1984, in base all'Art. 6, 1° comma della L.R. 14/84.

3 A integrazione di tali documenti, la domanda di lottizzazione deve essere altresì corredata da:

- copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori nonché copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;
- rilievo topografico (nella stessa scala del progetto planivolumetrico) o aerofotogrammetrico quotato della area di intervento con l'indicazione del piano di spiccatto delle costruzioni previste;

Il progetto planivolumetrico deve indicare, oltre a quanto prescritto dalla legge:

- gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti;
- le dimensioni e le altezze delle costruzioni nonché le destinazioni d'uso previste in esse e in ogni loro parte;
- le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- la sezione e i prospetti schematici, con eventuale plastico, in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione;
- documentazione fotografica a colori dell'area oggetto della lottizzazione stessa e dell'ambiente circostante.

4 È facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

5 L'attuazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione relativa ai modi e ai tempi di attuazione e alla assunzione degli oneri di urbanizzazione.

6 L'approvazione, a termini di legge, di tali piani determinerà il rilascio da parte del Comune di specifica "Autorizzazione alla lottizzazione" che costituisce il presupposto indispensabile per gli atti di trapasso dei terreni, per le successive "concessioni edilizie singole" relative ai singoli fabbricati e per le stesse concessioni di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

7 La convenzione di attuazione di cui all'art. 14 precedente è parte integrante dei piani di lottizzazione. Essa dovrà prevedere:

- a) - le modalità e i tempi di esecuzione a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- b) - le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
- c) - l'assunzione a carico delle proprietà interessate della rispettiva quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal P.R.G., nonché le modalità e i tempi alla loro realizzazione e trasferimento al Comune se si tratta di opere oppure le modalità e i tempi di versamento se si tratta di contributi finanziari;
- d) - congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.

8 Nel caso che il PL comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese tra le proprietà interessate dovrà essere fatto in proporzione diretta alla edificazione spettante a ciascuna di esse.

9 Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione sarà determinato dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione delle zone interessate, alle previsioni di P.R.G. e agli eventuali programmi di attuazione.

10 La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata all'entità in volume o superficie utile degli edifici di uso privato previsti dalla lottizzazione e potrà anche essere globalmente indirizzata alla esecuzione di una sola di tali opere.

11 L'entità di tale quota sarà stabilita dalla A.C. in relazione ai propri programmi di attuazione del P.R.G.

12 Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, (opere ed aree) potranno essere in tutto o in parte valutati al loro costo (opere) o valore di mercato (aree) ed essere monetizzati.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare la cessione di aree di urbanizzazione secondaria nei casi in cui lo riterrà più opportuno nell'interesse pubblico. In tali casi, la convenzione specificherà le forme e i tempi per il versamento al Comune delle somme così valutate.

13 Il Comune userà tali fondi nelle forme di legge per la attuazione di opere di urbanizzazione,

14 Dalla facoltà di monetizzare sono escluse le aree destinate a parcheggio.

## **Art. 22 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E DI CONCESSIONE EDILIZIA**

1 La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere redatta in duplice copia su carta da bollo o su moduli forniti dalla A.C. e bollati, corredata dal progetto costruttivo costituito da tipi riducibili in formato UNI, dall'atto di proprietà e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.

2 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere la autorizzazione o la concessione edilizia e dal progettista.

3 Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori stessi. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza dell'autorizzazione o della concessione e dei relativi allegati; l'assuntore deve altresì, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere.

4 All'atto della sottoscrizione, tutti i soggetti di cui sopra devono indicare la propria residenza ovvero il proprio domicilio.

5 Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicati per iscritto al Sindaco dal titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia e dagli interessati. Ai subentrati incombono gli oneri di cui al precedente comma 3.

## **Art. 23 - RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA**

1 Il Sindaco, acquisiti i pareri dell'Ufficiale Sanitario, della Commissione edilizia, quando richiesto, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.

2 A mente dell'art. 4, comma terzo, della Legge 28.1.1977 n° 10, nella concessione devono essere indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori. Tali termini e le eventuali proroghe, nonché i loro effetti sono stabiliti dal quarto e quinto comma del succitato art. 4.

La concessione è trasferibile con le modalità e gli effetti previsti dal sesto comma del succitato art. 4.

3 Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente. Sono respinte senza ulteriore esame le domande, quando da preventiva verifica, l'opera progettata contrasti con le prescrizioni urbanistiche o del presente regolamento.

4 Il Sindaco, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o la concessione edilizia, menzionandovi i pareri di cui al comma 1, indicando le destinazioni d'uso smesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta l'autorizzazione o concessione. Fanno parte integrante dell'autorizzazione o della concessione edilizia gli elaborati di progetti muniti di firma di un componente della Commissione Edilizia.

5 La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

6 Per interventi edilizi su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi, una volta presentata la relativa domanda e durante lo svolgimento della procedura di esame del progetto, il Sindaco può autorizzare la predisposizione del cantiere.

Detta autorizzazione deve essere esplicita.

7 Le caratteristiche della concessione edilizia sono quelle indicate nell'art. 4 della Legge 28.1.1977 n° 10 e nel caso di interventi di edilizia abitativa convenzionata, la concessione deve essere accompagnata da un atto di convenzionamento avente i contenuti stabiliti dall'art. 7 e 8 della succitata Legge.

8 Il versamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 28.1.1977 n° 10 è eseguito con le modalità previste dallo art. 11 per la quota riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e cioè all'atto del rilascio della concessione. Per la quota riguardante il costo di costruzione di cui all'art. 6 della succitata Legge 28.1.1977 n° 10, il versamento è fatto secondo le modalità e con le garanzie che l'A.C. stabilisce con apposita deliberazione in applicazione delle determinazioni regionali in materia.

## **Art. 24 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI - VERIFICHE COMUNALI**

1 Il titolare dell'autorizzazione deve segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Detti lavori non possono essere protratti oltre i tre anni dalla data dell'autorizzazione. L'Amministrazione si riserva di disporre le verifiche ritenute necessarie.

2 Il titolare della concessione edilizia deve richiedere ai competenti Uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti e una a intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

3 L'Amministrazione comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere alla concessione o all'autorizzazione edilizia e ai relativi allegati.

#### **Art. 25 - LICENZA D'USO**

1 Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco. Detta licenza è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità della nuova licenza d'uso.

2 La licenza d'uso è rilasciata una volta compiuta con esito positivo l'ispezione sanitaria, la verifica delle conformità delle opere eseguite alla concessione edilizia e ogni altro ulteriore accertamento che l'Amministrazione ritenga necessario.

3 La domanda di licenza d'uso deve essere corredata da una dichiarazione di conformità al presente regolamento rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua pertinenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori, dal rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, dai nulla-osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche nonché di quelli prescritti da altre leggi o regolamenti.

4 La licenza d'uso è rilasciata entro novanta giorni dalla presentazione della domanda corredata degli allegati di cui sopra.

5 Nella licenza d'uso è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

6 La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

7 In caso di variazione della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione, la licenza d'uso è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

#### **Art. 26 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

1 I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro.

Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione comunale può procedere in danno del proprietario stesso.

2 Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

### **Capitolo 3**

#### **ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE**

#### **Art. 27 - RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI: VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI**

1 Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

2 Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

3 Le operazioni di cui al punto 1 sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale, Le operazioni di cui al punto 2 sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale. Delle operazioni di cui al punto 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

4 Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

#### **Art. 28 - DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE**

1 Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

2 Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

3 I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi costruite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.

4 È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

5 Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

## **Art. 29 - SCAVI**

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

2 Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

## **Art. 30 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI**

1 I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

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.

## **Art. 31 - RECINZIONI PROVVISORIE**

1 Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali.

2 In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

3 Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m. e risultare non trasparenti.

4 Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito libero e pronto accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione.

5 L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

## **Art. 32 - STRUTTURE PROVVISORIALI DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE**

1 Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di 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 per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponteggi verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

2 Le scale aeree, i ponteggi mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

## **Art. 33 - OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO D'INTERRUZIONE DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONE DI COSTRUZIONI**

1 In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

2 Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

## **Art. 34 - TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI: RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO**

1 L'Assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2 Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3 La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procederà in via forzata,

## **Capitolo 4**

### **NORME GENERALI EDILIZIE**

#### **Art. 35 - SPORTI - AGGETTI - BALCONI - EMERGENZE VERTICALI**

1 Tutte le sporgenze dovute a strutture, decorazioni, infissi e simili, non potranno superare le seguenti misure rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale:

- dalla quota 0,00 (marciapiede) alla quota di m. 4,00 = mt 0,05;
- oltre la quota di 4,00 m. = mt. 1,20

2 Sono vietati i corpi di sporgenza, i balconi chiusi o aperti o chiusi con parete laterale oltre l'altezza del parapetto anche sul solo fianco verso il confine, su spazi pubblici o su strade avente larghezza inferiore o pari a m. 8,00.

Tali sporgenze sono ammesse su spazi pubblici di larghezza superiore, purchè abbiano distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 1,50 e non abbiano estensione superiore a 3/5 di sviluppo frontale dell'edificio.

3 Parimenti le distanze fra il confine ed il limite esterno dei balconi aperti, non contemplati nel precedente comma, non dovrà essere inferiore a mt. 1,50. Nei vani sporgenti non potranno essere collocati apparecchi di cucina, vasche da bagno, ritirate e servizi in genere.

#### **Art. 36 - CORTILI**

1 La superficie dei cortili che comunque interessino costruzioni di edifici nuovi, ovvero aggiunte, modifiche, demolizioni di edifici esistenti non dovrà essere inferiore a 1/4 della superficie totale delle pareti che vi prospettino, È da intendersi come cortile qualsiasi spazio adiacente alla costruzione sul quale prospettino locali di abitazione.

2 L'altezza delle pareti sarà misurata a partire dal pavimento del piano terreno, fino alla più alta delle seguenti quote: intradosso dell'ultimo solaio abitabile, limite superiore del canale di gronda, linea terminale dell'attico e del parapetto pieno.

Nella misurazione tanto della superficie del cortile, quanto della superficie delle pareti, si prescinde dalle rientranze che abbiano il lato aperto inferiore a mt. 5,00 e profondità non maggiore della metà del lato aperto, purchè il lato di apertura della rientranza non abbia sviluppo inferiore a quello della parete e delle pareti di fondo. Agli effetti del calcolo dei cortili, per le nuove costruzioni, i lati del cortile confinante con altre proprietà, tanto se lungo questi non esistano fabbricati, quanto se ne esistano di altezza inferiore, verranno computati come pareti alte quanto l'altezza consentita di zona, salvo computarne la maggiore altezza quando essa esista effettivamente e la minore altezza se tra i confinanti esiste servitù perpetua "*altius non tollendi*" legalmente trascritta o se tale altezza è prevista dalle norme di zona.

3 La distanza tra le finestre di locali di abitazione e le pareti antistanti, misurata normalmente ed in corrispondenza del punto mediano delle finestre, non deve essere inferiore a mt. 10,00.

4 L'area del cortile potrà essere, tanto di ragione esclusiva dell'edificante come appartenere a diverse proprietà finitime. In questo caso, i cortili confinanti potranno, agli effetti del presente articolo, considerarsi come un unico cortile, purchè ciò risulti da convenzioni di servitù perpetue da stipularsi fra i rispettivi confinanti a loro spese e per atto pubblico o con scrittura privata con firma

autenticata dal notaio, da consegnare in copia autentica con unita nota di trascrizione al Comune stesso.

I muri divisorii di proprietà nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando non eccedono l'altezza di mt. 3,00 misurata nel modo stabilito per il calcolo delle superfici delle pareti, verranno considerati come non esistenti.

5 I cortili di forma irregolare (poligoni rientranti e simili) od oblungi (lunghezza media di tre volte maggiore della larghezza media), dovranno essere suscettibili di scomposizione in cortili regolamentari a sè stanti.

6 Per quelli di forma allungata, in corrispondenza delle dividenti dei cortili elementari, si considereranno pareti ipotetiche dell'altezza di mt. 14,50.

7 In casi speciali il Sindaco potrà stabilire quelle particolari prescrizioni che valgono a soddisfare in equa misura le esigenze dell'igiene. Le aree libere dei cortili saranno provvedute di conveniente raccolta e deflusso delle acque meteoriche.

### **Art. 37 - RISPETTO DELLA SICUREZZA E DEL DECORO**

1 Tutti i muri di fabbricati nuovi e rifatti, ad eccezione di quelli di pietra, in mattoni speciali o con altro rivestimento ammesso dal Sindaco dovranno, se visibili da spazi pubblici, essere intonacati e tinteggiati a regola d'arte.

2 Nella facciata dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi, dovranno essere predisposti opportuni spazi per la collocazione delle insegne.

3. le applicazioni di infissi, insegne (escluse le vetrofanie) e di sovrastrutture in genere alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o aperti al pubblico transito, potranno essere fatte solo a seguito di autorizzazione del Sindaco, previa presentazione dei disegni e quando a giudizio del Sindaco stesso, non venga turbata l'organicità architettonica della facciata.<sup>6</sup>

4 Tutte le aperture verso strada al piano terreno dovranno essere munite di serramenti che nell'apertura non ingombrino lo spazio pubblico, fino all'altezza di mt, 4,20.

5 È vietata pure la ferratura delle ventole e dei controvetri apribili all'esterno con semplice baionetta o piletta; dovrà essere invece adottata quella con ferri a collo di oca assicurati con occhioli alla mezzetta della finestra ed al telaio delle vetrate.

### **Art. 38 - RECINZIONI**

---

<sup>6</sup> Comma così modificato con delibera C.C. n. 47 del 20/11/2007.

Il testo previgente, adottato con deliberazione di C.C. n. 92 del 29/06/1989 e approvato con decreto regionale n. 27865 del 01/10/1992, così dispone:

«3. Le applicazioni di infissi, insegne, vetrinette e di sovrastrutture in genere alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o aperti al pubblico transito, potranno essere fatte solo a seguito di autorizzazione del Sindaco, previa presentazione dei disegni e quando a giudizio del Sindaco stesso, non venga turbata l'organicità architettonica della facciata.».

1 Lungo gli spazi pubblici o privati ma aperti al pubblico, tutti i lotti potranno essere delimitati, nei tratti liberi da costruzioni, con recinzioni secondo le prescrizioni seguenti previa richiesta di punti fissi di cui al precedente art. 26:

- a) - non superare l'altezza di mt. 1,80 in totale;
- b) - essere realizzate con strutture aperte (cancellate e simili) a partire dall'altezza di mt. 0,50 dal marciapiede o da altezza inferiore;
- c) - non superare comunque il 50% di sviluppo con recinzioni di tipo chiuso,(quest'ultimo realizzato con esclusione delle lastre prefabbricate in calcestruzzo);
- d) - in corrispondenza degli incroci essere necessariamente di tipo aperto per uno sviluppo di almeno mt. 10 a partire dal punto di intersezione delle linee di recinzione lungo i due fronti stradali e per ciascun fronte; tali tratti aperti non si conteggiano nella verifica delle condizioni di cui alla precedente lettera c);
- e) - non essere in lastre prefabbricate di calcestruzzo armato sia piene che forate;
- f) - risvoltare con il tipo aperto verso i confini laterali dei lotti per almeno mt. 3,00;
- g) - per la sola zona industriale essere di tipo chiuso e di altezza massima di mt. 2,50, rimanendo invariate le prescrizioni di cui alle lettere d), e), f).

2 Lungo i confini privati, salvo che per i risvolti di cui al punto f), le recinzioni potranno essere anche costituite da lastre prefabbricate di calcestruzzo armato sia piene che forate di altezza non superiore a mt, 2,50.

3 Sono ammesse recinzioni di tipo aperto per le zone produttive qualora l'area recintata delle stesse e visibile dalle vie o spazi pubblici, sia sistemata, mantenuta a verde e sgombra di depositi di materiali di qualsiasi natura.

#### **Art. 39 - DISTACCHI TRA GLI EDIFICI - EDIFICAZIONE A FILO STRADALE**

1 È consentito un distacco inferiore a mt. 10,00, solo qualora le pareti fronteggianti siano entrambe o una soltanto prive di aperture finestrate e solo nei confronti di edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del R.E. (1977) ferma restando la distanza minima di mt. 5,00 dai confini per le nuove costruzioni.

2 Nel caso di costruzioni di nuovi edifici lungo allineamenti stradali o di altri spazi pubblici rispetto ai confini laterali:

- la costruzione in progetto sul confine di proprietà quando già vi sorge il fabbricato del lotto vicino, e ciò con lo scopo di eliminare il frontespizio nudo appoggiandosi al fabbricato esistente;
- la costruzione in progetto sul confine di proprietà qualora risulti da regolare convenzione trascritta, che anche il confinante si impegni a costruire sul medesimo confine.

#### **Art. 40 - OBBLIGO DI MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI RIPARAZIONE, RIPULITURA E TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE**

1 Gli edifici dovranno essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di decoro pubblico.

2 Qualora le fronti degli edifici risultino sporche o deteriorate o comunque non presentino aspetto decoroso, l'Autorità Comunale potrà ordinare la riparazione, la ripulitura e la tinteggiatura delle fronti stesse.

#### **Art. 41 - PROVVEDIMENTI IN CASO DI PERICOLO PER LA SICUREZZA**

1 Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, ovvero vi si compiano lavori in modo da destare preoccupazioni per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, il Sindaco, anche prima che il fatto risulti accertato da sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà ordinare al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti, ed in caso di inadempienza, potrà provvedere ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 55 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale, approvato con R.D. 3.3.1934 n° 383.

2 Quando si tratti di denuncia presentata da privati, il Sindaco potrà richiedere che sia corredata da relazione stesa da un tecnico idoneo.

#### **Art. 42 - SOSPENSIONE DEI LAVORI DURANTE IL GELO**

1 I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, devono essere sospesi durante i periodi di gelo, nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

2 Quando il gelo si verifica solo per alcune ore della notte, le opere in muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purchè al distacco del lavoro vengano adottati efficaci provvedimenti di uso comune per difendere le murature dal gelo notturno.

#### **Art. 43 - CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI**

1 Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di rivestimento, le tinteggiature e le coperture, con l'ambiente in cui sono previsti, con particolare riguardo alle caratteristiche estetiche dello abitato e della località.

#### **Art. 44 - ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE: LUOGHI DA SOTTOPORRE A PARTICOLARE DISCIPLINA.**

1 I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base dei presenti regolamenti sono:

- le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale, con l'esclusione delle residenze unifamiliari e di quelle costituite da gruppi di non più di 4 alloggi;
- le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorchè non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;

- le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
- gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

**Art. 45 - ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE.**

Per le nuove costruzioni e per gli edifici interamente soggetti a ristrutturazione devono essere applicate le norme di cui alla Legge Statale 9 gennaio 1989 n° 13, recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", nonché quanto previsto nella Legge Regionale 20 febbraio 1989 n° 6 recante "Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

Entrambe le Leggi sopracitate si intendono qui integralmente trascritte.

**Capitolo 5**  
**OCCUPAZIONE DI SPAZI PUBBLICI MARCIAPIEDI - SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO - NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 46 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO**

1 È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico, senza preventiva autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa conveniente, non contrastante con il decoro cittadino, non dannosa nella pubblica igiene e non ostacolante il traffico.

**Art. 47 - MARCIAPIEDI PORTICATI - GALLERIE**

1 I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro cura e spese, i marciapiedi su area di loro proprietà che siano soggetti a pubblico passaggio

2 I portici e le gallerie aperte al pubblico o in uso al pubblico, non verranno conteggiati agli effetti della volumetria dello stabile, restando comunque a carico del proprietario la loro manutenzione.

3 Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà imporre tutti quei lavori necessari per mantenere il decoro e l'agibilità del passaggio.

**Art. 48 PASSI CARRABILI**

1 I proprietari che, per accedere alle aree di proprietà intendono attraversare marciapiedi con veicoli, debbono richiederne l'autorizzazione.

2 Per la concessione dell'attraversamento carrabile dei marciapiedi, verrà applicata la tassa di occupazione di suolo pubblico, come previsto dal Testo Unico di Finanza Locale

3 Non sono ammessi i passi carrabili a meno di 10 mt. dagli incroci stradali o in diretta corrispondenza di box eventualmente esistenti a filo strada.

**Art. 49 - NUMERI CIVICI**

1 Il Sindaco assegnerà ad ogni fabbricato il numero civico e farà apporre a spesa degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

2 Il proprietario riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre nel posto ove fu collocato in modo facilmente visibile.

**Art. 50 - SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO**

1 L'Amministrazione Comunale avrà diritto, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nei modi che giudicherà più convenienti, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe o tabelloni per affissioni.

2 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

3 Le materie provenienti da scavi, demolizioni, ecc. destinate a rifiuto, dovranno essere depositate solo nei luoghi all'uopo designati dall'Autorità Comunale.

#### **Art. 51 - STRADE E PIAZZE PRIVATE**

1 Le strade e piazze private generalmente devono essere previste dai progetti dei Piani di Lottizzazione. Anche nel caso però che dette strade o piazze non facciano parte di Piani di Lottizzazione, l'interessato o gli interessati, dovranno richiedere al Sindaco la licenza per la loro attuazione, secondo la stessa procedura e con gli stessi documenti occorrenti per le lottizzazioni.

2 Tutti i proprietari, mediante atto pubblico, debbono impegnarsi verso il Comune, previo versamento di deposito cauzionale proporzionale all'importo dei lavori, a costruire a regola d'arte ed a conservare in buono stato, a loro cura e spese, il sottofondo e la pavimentazione stradale, tutte le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque di scarico (fognatura), la illuminazione stradale, gli altri eventuali servizi generali e dovranno provvedere alla pulizia e manutenzione delle strade o piazze costruite.

3 Le strade o piazze private dovranno inserirsi armonicamente nella rete viaria comunale, essendo in tutto il loro sviluppo aperte al transito e le strade avere larghezza non inferiore a mt. 6, ed essere dotate in corrispondenza degli imbocchi, di cartelli ben visibili recanti il nome attribuito allo spazio e la scrittura "strada (o piazza) privata", nonchè essere obbligatoriamente chiuse.

4 I suddetti passaggi o accessi dovranno essere costruiti e conservati come le strade o piazze private e con gli stessi impegni, ed inoltre dovranno obbligatoriamente essere muniti di cartelli recanti la scritta "passaggio privato".

5 Particolari garanzie e modifiche potranno essere richieste dal Comune per la migliore soluzione dei problemi riguardanti la sicurezza pubblica, l'igiene, l'estetica, la circolazione, l'illuminazione, la sistemazione delle strade, piazze e passaggi privati.

6 Il Comune si riserva il diritto di espropriare qualsiasi strada o passaggio qualora necessità di carattere collettivo lo impongano;

7 Rifiutandosi i proprietari di sottostare agli obblighi assunti per la creazione e manutenzione delle strade o passaggi privati, il Comune ha la facoltà di intervenire direttamente e attuare le opere necessarie addebitandone la spesa ai proprietari stessi.

#### **Art. 52 - OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE NORME DI REGOLAMENTI COMUNALI**

1 Per quanto non è previsto dal presente Regolamento, in tutti gli interventi edilizi si dovranno osservare le disposizioni di tutti gli altri Regolamenti Municipali, con particolare riferimento al vigente Regolamento di Igiene.

#### **Art. 53 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

1 Il Sindaco, per motivi di interesse pubblico, prescrive la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo pubblico e concesse a termine delle leggi e dei regolamenti vigenti all'epoca della costruzione, salva l'indennità che potesse spettare ai proprietari.

2 La rimozione di tali strutture esistenti e sporgenti dal suolo pubblico, quali gradini, sedili, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e finestre al piano terreno aprentesi all'esterno, deve essere prescritta in occasione di notevoli restauri degli edifici e delle parti in questione.

3 Entro un anno, le case confinanti con le pubbliche vie, che ne siano ancora sprovviste, dovranno provvedere alla posa di canali di gronda e di tubi di scarico delle acque pluviali.

4 Quando a causa di rettifiche di allineamenti imposte dal Comune in caso di ricostruzione o notevoli trasformazioni di edifici o anche perchè parte di edificio viene esposta alla pubblica vista e ne derivi deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune imporre al proprietario dell'edificio di sistemare la facciate esposte alla pubblica via secondo il progetto da approvarsi dalla A.C..

5 Il Sindaco potrà fissare i termini di inizio o di ultimazione dei lavori; qualora il proprietario non addivenisse all'esecuzione dell'opera, il Comune procederà, a totale spesa del proprietario, alla sistemazione dei muri di frontespizio.

#### **Art. 54 - PROCEDURE PER INFRAZIONI**

1 Come richiesto dall'art. 32, primo comma della Legge 17.8.1942 n° 1.150 integrata, qualsiasi infrazione delle norme del presente Regolamento controllata da agenti municipali, dovrà essere subito contestata nei modi previsti dal T.U. della Legge Comunale e Provinciale.

#### **Art. 55 - SANZIONI**

1 Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento, si applicano le sanzioni previste:

- a) - dalla Legge 17.8.1942 n° 1.150 modificata e integrata;
- b) - dall'art. 106 e seguenti del T.U. Legge Comunale e Provinciale;
- c) - da tutte le altre leggi vigenti regolanti la materia.

#### **Art. 56 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO**

1 Il presente Regolamento Edilizio, entro un mese dalla data della comunicazione dell'approvazione da parte del Presidente della Regione Lombardia, sarà pubblicato all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi e diventerà esecutivo ed obbligatorio allo scadere del quindicesimo giorno della pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

2 Da tale data resta abrogata ogni disposizione contraria a quelle contenute nel presente Regolamento e con questo incompatibile, che fosse prescritta da altri regolamenti comunali.

## ALLEGATI

### ALLEGATO “A”

#### ALLEGATO ENERGETICO<sup>7</sup>

##### SOMMARIO

Art. 1 Premessa

##### **Titolo I *Dei controlli e della documentazione integrativa alle pratiche edilizie***

Art. 2 Controlli dei progetti edilizi dal punto di vista energetico

Art. 3 Definizione dei criteri per l'accettabilità dei progetti edili

\*\*\*\*\*

##### **Art. 1 Premessa**

I requisiti energetici che devono essere soddisfatti dai progetti edilizi presentati all'Amministrazione comunale sono definiti dalla D.G.R. 5018/2007 (e s.m.i.) e dal D.Lgs. 28/2011.

Il presente allegato energetico al Regolamento Edilizio comunale norma:

- Le modalità di applicazione di quanto disposto dal D.Lgs 192/2005, art 8, comma 4 e 5, in tema di **controlli energetici** sui progetti edilizi e la documentazione relativa agli aspetti energetici che deve essere presentata all'Amministrazione comunale all'atto della presentazione delle pratiche edilizie.

##### **Titolo I**

##### ***Dei controlli e della documentazione integrativa alle pratiche edilizie***

##### **Art. 2 Controlli dei progetti edilizi dal punto di vista energetico**

Ai sensi del D.Lgs. 192/2005 (art. 8, comma 4 e 5) e s.m.i., vengono di seguito definite le modalità con le quali l'Amministrazione comunale intende effettuare:

- le attività di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni del decreto sopra citato e della D.G.R. 5018/2007 (e s.m.i.);
- gli accertamenti e le ispezioni sugli edifici (in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente) volte a verificare la conformità di quanto realizzato alla relazione tecnica di cui all'art. 28 comma 1 della Legge 10/1991 (nel seguito definita “relazione tecnica”).

---

<sup>7</sup> Documento adottato con delibera di C.C. n. 5 del 19/03/2013 e approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 7 del 29/4/2013, entrato in vigore lo stesso 29/04/2013 per essere stata dichiarata, la citata delibera di C.C. n. 7/2013, immediatamente eseguibile.

### **Art. 3 Definizione dei criteri per l'accettabilit  dei progetti edili**

Al fine di poter effettuare il controllo dei progetti edilizi dal punto di vista energetico, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve presentare all'Amministrazione Comunale contestualmente alla presentazione della pratica edilizia o prima del rilascio del titolo abilitativo almeno la seguente documentazione:

- relazione sintetica illustrativa che espliciti la tipologia di intervento, con precise notizie circa la tipologia di intervento che si intende effettuare sia sull'involucro edilizio che sull'impianto termico;
- file \*.xml elaborato per il calcolo del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale;
- prospetti e sezioni quotati del progetto architettonico – su supporto in formato .dwg e/o .dxf (versione 2000 o superiore) in scala non inferiore a 1:200;
- tavola progettuale che illustri i calcoli effettuati per determinare i seguenti parametri (secondo le definizioni della D.G.R. 8745/2008) in scala non inferiore a 1:200:
  - volume lordo riscaldato;
  - superficie utile riscaldata;
  - superficie disperdente;
- relazione tecnica secondo lo schema della D.G.R. 8745/2008 (Allegato B) – su supporto informatico (file PDF della relazione) e cartaceo comprensiva almeno dei seguenti allegati:
  - piante di ciascun piano degli edifici con orientamento e indicazione d'uso prevalente dei singoli locali;
  - prospetti e sezioni degli edifici con evidenziazione di eventuali sistemi di protezione solare;
  - elaborati grafici relativi ad eventuali sistemi solari passivi specificatamente progettati per favorire lo sfruttamento degli apporti solari;
  - schemi funzionali degli impianti termici;
  - tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche, termoigrometriche e massa superficiale dei componenti opachi dell'involucro edilizio.
  - tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche dei componenti finestrati dell'involucro edilizio e loro permeabilit  all'aria;
  - Calcolo puntuale ed esemplificazione grafica dei ponti termici;
- nomina del certificatore energetico (se dovuta).