



Comune di Trezzano Rosa  
Città Metropolitana di Milano

# Regolamento Edilizio Comunale

Il Sindaco  
Dott. Diego CATALDO

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Nunzia Francesca TAVELLA  
Dott.sa Miriam MARZO

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Marcello TOMMASI  
Geom. Jean MORABITO

**Adottato con DCC N. 12 del 10/04/2024**

**Approvato con DCC N. 10 del 25/03/2025**



## INDICE

### **PARTE PRIMA: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

- Art. 1 - Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate e PGT
- Art. 2 - Deroghe
- Art. 3 - Applicazione del regolamento edilizio

### **PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **Titolo 1. DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

- Art. 4 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia
- Art. 5 - Titoli abilitativi
- Art. 6 - Attuazione degli interventi edilizi
- Art. 7 - Mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 8 - Modalità diretta convenzionata
- Art. 9 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione per il Paesaggio
- Art. 10 - Autorizzazione Paesaggistica
- Art. 11 - Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica
- Art. 12 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie
- Art. 13 - Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale
- Art. 14 - Modalità di coordinamento con il SUAP

---

1

##### Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

- Art. 15 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati
- Art. 16 - Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento
- Art. 17 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- Art. 18 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi
- Art. 19 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- Art. 20 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni
- Art. 21 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico generale
- Art. 22 - Deroghe nei Piani Attuativi
- Art. 23 - Pareri preventivi
- Art. 24 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia
- Art. 25 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio
- Art. 26 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti
- Art. 27 - Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili
- Art. 28 - Indicazioni interpretative

#### **Titolo 2. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

##### Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

- Art. 29 - Comunicazione di inizio e differimento dei lavori

- Art. 30 - Interruzione dei lavori  
Art. 31 - Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia  
Art. 32 – Varianti  
Art. 33 - Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei Lavori  
Art. 34 - Comunicazione fine lavori  
Art. 35 - Occupazione di suolo pubblico  
Art. 36 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi

#### Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

- Art. 37 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori  
Art. 38 - Punti fissi di linea e quote di livello  
Art. 39 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie  
Art. 40 - Cartelli di cantiere  
Art. 41 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni  
Art. 42 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze  
Art. 43 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera  
Art. 44 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici  
Art. 45 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

### **Titolo 3. DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### Capo I – Disciplina dell'oggetto Edilizio

##### Sezione 1 - Caratteristiche

- Art. 46 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

##### Sezione 2 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo

- Art. 47 - Efficacia delle disposizioni  
Art. 48 – Predisposizioni  
Art. 49 - Controllo del microclima esterno  
Art. 50 - Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto  
Art. 51 - Illuminazione naturale  
Art. 52 - Protezione dal sole  
Art. 53 - Involucro vegetale  
Art. 54 - Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili  
Art. 55 - Impianti centralizzati e contabilizzazione  
Art. 56 - Regolazione della temperatura  
Art. 57 - Sistemi termici a bassa temperatura  
Art. 58 - Efficienza degli impianti di illuminazione  
Art. 59 - Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica  
Art. 60 - Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile  
Art. 61 - Riciclo e riuso delle acque  
Art. 62 - Acque piovane  
Art. 63 - Riduzione dei consumi idrici  
Art. 64 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili

- Art. 65 - Tutela di suolo e sottosuolo
- Art. 66 - Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza
- Art. 67 - Requisiti aree di pertinenza
- Art. 68 - Smantellamento del cantiere a fine lavori
- Art. 69 - Invarianza idraulica e idrologica

#### Sezione 4 – Requisiti integrativi

- Art. 70 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità Progettuale

#### Sezione 6 – Incentivi

- Art. 71 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

#### Sezione 7 – Prescrizioni costruttive di prevenzione dei rischi

- Art. 72 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon
- Art. 73 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d."linee vita")

#### Sezione 8 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

- Art. 74 - Conformazione e dotazione degli edifici: campo di applicazione
- Art. 75 - Inagibilità igienico-sanitaria

#### Sezione 9 – Prescrizioni per specifiche attività

- Art. 76 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse

---

3

### Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

- Art. 77 – Strade
- Art. 78 - Portici
- Art. 79 - Piste ciclabili e corsie ciclabili
- Art. 80 - Aree per parcheggio pubblico
- Art. 81 - Piazze e aree pedonalizzate
- Art. 82 - Marciapiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali
- Art. 83 - Passi carrai ed uscite per autorimesse
- Art. 84 - Chioschi/dehors provvisori posizionati su suolo pubblico
- Art. 85 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi, gazebi, dehors posizionati su suolo pubblico e privato
- Art. 86 - Recinzioni di spazi pubblici
- Art. 87 - Numerazione civica
- Art. 88 - Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

### Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

- Art. 89 - Aree verdi pubbliche, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale pubblici e privati

### Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

- Art. 90 - Approvvigionamento idrico
- Art. 91 - Depurazione e smaltimento delle acque
- Art. 92 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
- Art. 93 - Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento
- Art. 94 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete
- Art. 95 - Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica
- Art. 96 - Produzione di energie da fonti rinnovabili e da cogenerazione e reti di teleriscaldamento
- Art. 97 - Telecomunicazioni
- Art. 98 - Rete di illuminazione pubblica
- Art. 99 - Illuminazione esterna negli spazi privati

#### Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

- Art. 100 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
- Art. 101 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
- Art. 102 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
- Art. 103 - Allineamenti
- Art. 104 - Piano del colore
- Art. 105 - Coperture degli edifici
- Art. 106 - Illuminazione pubblica
- Art. 107 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici
- Art. 108- Serramenti esterni degli edifici
- Art. 109 - Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe
- Art. 110 - Cartelloni pubblicitari
- Art. 111 - Muri di cinta e di sostegno
- Art. 112 - Beni culturali e edifici storici
- Art. 113 - Cimiteri
- Art. 114 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

#### Capo VI – Elementi costruttivi

- Art. 115 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche
- Art. 116 - Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia
- Art. 117 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
- Art. 118 - Strade e passaggi privati e cortili e patii
- Art. 119 - Recinzioni private
- Art. 120 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici
- Art. 121 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza
- Art. 122 - Piscine private pertinenziali
- Art. 123 - Altre opere di corredo agli edifici

### **Titolo 4. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

- Art. 124 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
- Art. 125 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
- Art. 126 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

### **Titolo 5. NORME TRANSITORIE**

- Art. 127 - Aggiornamento del regolamento edilizio
- Art. 128 - Disposizioni transitorie

# PARTE PRIMA

## PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

**Art. 1 - Rinvio alle leggi e alle disposizioni normative sovraordinate e al PGT**

1. Si rinvia alla disciplina vigente per tutte le materie indicate dalla DGR 695/2018 e relativi allegati.
2. Per le "Definizioni tecniche conformi" si fa riferimento all'Allegato B della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", oltre alle ulteriori definizioni integrative contenute nel "Documento unico delle norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio" del PGT.

**Art. 2 - Deroghe**

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e nei limiti previsti dalle norme di legge vigenti.
2. Sono altresì consentite deroghe alle norme del presente Regolamento ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nei limiti previsti dalla normativa specifica.

**Art. 3 - Applicazione del regolamento edilizio**

1. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
2. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento edilizio. Analogamente le varianti, anche essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio.

# PARTE SECONDA

## DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

## Titolo 1. DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

### Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

#### Art. 4 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni previste dall'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e dall'art. 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 s.m.i..
2. Tramite le proprie strutture organizzative svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, segnalazioni, o istanze, nonché di adozione di ogni possibile atto attinente alla materia edilizia, curando i rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le eventuali altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con altri organi competenti in convenzionamenti urbanistici, piani attuativi e accordi di programma nonché per le attività inerenti alla formazione dei titoli edilizi.
4. In ragione di quanto sopra evidenziato e tenuto conto delle normative vigenti in materia di procedimento relative all'attività edilizia, si intendono:
  - a) per Responsabile del Procedimento, come definito dagli artt. 5 e 6 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - Nuove norme sul procedimento amministrativo -, il responsabile della specifica struttura organizzativa cui è attribuito il procedimento o il funzionario allo scopo specificatamente nominato;
  - b) per Responsabile dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia, il Responsabile dell'ufficio a cui compete il coordinamento delle attività edilizie e quanto disciplinato dallo Statuto Comunale, nonché i poteri sostitutivi nei confronti dei Responsabili delle Unità Territoriali e dei Responsabili del Procedimento.
5. Si richiama l'art. 2 comma 9 bis della L. 241/1990 in materia di attribuzione dei poteri sostitutivi in caso di inerzia. Restano ferme le norme previste in materia di poteri sostitutivi regionali.
6. Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce presso le amministrazioni competenti, mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità nonché di eventuali altre strutture comunali.

#### Art. 5 - Titoli abilitativi

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dall'art 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i. provvede alla ricezione

delle comunicazioni di inizio lavori asseverate e di mutamento di destinazione d'uso, delle segnalazioni certificate di inizio attività e di agibilità, delle domande per il rilascio di permessi di costruire, delle comunicazioni di inizio e fine lavori e di ogni altro atto di assenso, istanza o comunicazione comunque denominati in materia di attività edilizia nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 23, 33 e 39 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio. Per i procedimenti inerenti i titoli abilitativi si rimanda alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i. e al Titolo II del D.P.R. 380/2001.

2. È consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per i singoli ambiti interessati (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari o porzioni fisicamente definite) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.
3. È consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. Qualora più interventi edilizi di manutenzione o risanamento conservativo autonomamente conducano ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente, è necessario l'idoneo titolo abilitativo con l'adeguata qualifica da essi risultante.
4. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni non soggette alle disposizioni del Titolo II del medesimo DPR.

#### **Art. 6 - Attuazione degli interventi edilizi**

1. L'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio mediante interventi edilizi avviene con le seguenti modalità:
  - a. diretta, mediante la formazione del titolo abilitativo;
  - b. diretta convenzionata, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati alla formazione del titolo abilitativo;
  - c. subordinata a pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.
2. Tutti i progetti di opere edilizie indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.

#### **Art. 7 - Mutamenti di destinazione d'uso**

1. Per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie si rimanda all'art. 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio -

rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio ed al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

2. La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata secondo la modulistica pubblicata sul sito web istituzionale.
3. In ogni caso deve essere allegata al progetto o alla comunicazione l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste al titolo 3, nonché la compatibilità con la normativa sismica circa la variazione della classe d'uso o dei carichi sulle strutture ai sensi delle Norme Tecniche sulle Costruzioni; per la verifica e la certificazione di conformità dei requisiti ambientali si rimanda al titolo 3 del presente Regolamento.
4. Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetto alla verifica ed eventuale corresponsione di dotazione territoriale nei casi e nelle modalità previsti dalla normativa vigente e/o dagli atti di pianificazione comunale.
5. Il presente articolo deve in ogni caso fare riferimento alla L.105/2024 e s.m.i., per quanto pertinente ai cambi d'uso.

#### **Art. 8 - Modalità diretta convenzionata**

1. Sono modalità diretta convenzionata i titoli edilizi per i quali è richiesta la stipula di una convenzione o la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo così come definiti all'art. 28 bis Dpr 380/2001.
2. Fermo restando il procedimento del relativo titolo edilizio abilitativo, la stipula della convenzione o l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale sono presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi stessi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale e integrante dei titoli abilitativi.
3. L'utilizzo della modalità diretta convenzionata è consentito nei casi previsti dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente.

#### **Art. 9 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio è istituita ai sensi e con le forme previste dai commi 1 e 2 dall'art. 81 della L.R. 12/05 e s.m.i.
2. Le competenze obbligatorie sono quelle stabilite dal comma 3 dell'art. 81 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.
3. I criteri per la nomina sono quelli stabiliti dalla Regione Lombardia.

**Art. 10 - Autorizzazione Paesaggistica**

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.
2. Per le procedure di presentazione e di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica si rimanda agli artt.146,147 e 159 del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'arti. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, come sostituito dall'art. 2 del Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 62 - Ulteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali.
3. Si richiamano gli aggiornamenti e gli ambiti di esclusione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.
4. La Commissione per il Paesaggio esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesaggistica e formula, entro 30 giorni, il proprio parere.
5. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

**Art. 11 - Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica**

1. Ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e conformemente con il Piano delle Regole del PGT, tutti gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto. La richiesta/asseverazione dei titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame dell'impatto paesistico. Quest'ultimo potrà essere richiesto dal Responsabile del Procedimento in relazione all'impatto del progetto presentato.
2. I contenuti e le forme di valutazione dell'impatto paesistico sono definiti nel Piano Paesaggistico Regionale e nelle relative Linee Guida, "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (v. D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 - pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47).
3. La valutazione dell'impatto paesistico proposta dal progettista è verificata a cura del Responsabile del Procedimento. I progetti che, ad esito della valutazione di cui al precedente comma, siano risultati sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali, vengono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio.

**Art. 12 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art.32 della LR 12/2005, costituisce il punto di accesso per il privato che intende presentare titoli abilitativi relativi ad interventi edilizi.
2. Ogni richiesta, segnalazione e comunicazione si intenderà regolarmente prodotta alla data di avvenuto deposito allo Sportello Unico per l'Edilizia. In tema di decorrenza dei termini dei procedimenti si richiama quanto previsto dall'art. 18 bis comma 1 e 2 della L. 241/90.
3. I progetti presentati in modalità telematica dovranno essere predisposti con le procedure previste da tale servizio e corredati della relativa documentazione, come previsto dalla normativa vigente e integrata da quanto indicato dal sito istituzionale.

**Art. 13 - Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale**

1. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
  - a) fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
  - b) fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine;
  - c) dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili;
  - d) rappresentare la situazione comparativa tra lo stato di fatto/stato autorizzato e lo stato di progetto contraddistinto convenzionalmente con il giallo/rosso, da riportare in legenda, da applicarsi anche alle destinazioni d'uso dei locali. Diverse indicazioni dovranno essere espressamente riportate in legenda.
2. Inoltre, nei casi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, nonché di realizzazione di opere di urbanizzazione, deve essere presentata documentazione digitale georeferenziata con l'indicazione del perimetro dell'ambito di intervento, delle eventuali aree di cessione e delle aree oggetto di opere di urbanizzazione, da aggiornarsi a seguito dell'ultimazione dei lavori secondo le specifiche indicate sul sito istituzionale.

**Art.14 - Modalità di coordinamento con il SUAP**

1. Le pratiche di Sportello Unico Attività Produttive che hanno specifici contenuti autorizzativi di tipo edilizio/urbanistico, comprese eventuali contestuali varianti al PGT, sono trattate direttamente dallo Sportello Unico per l'Edilizia che attiva tutte le necessarie.

2. Il SUAP, qualora ricevesse pratiche del tipo di cui al comma precedente deve trasmettere la pratica per competenza al SUE ed avisare formalmente e tempestivamente i richiedenti dell'avvenuto trasferimento per competenza.

## Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

### Art. 15 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'annullamento in autotutela dei titoli abilitativi edilizi illegittimi deve avvenire nell'osservanza dell'art. 21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e della Legge Regionale 12/2005 art. 50, cui si rimanda.

### Art. 16 - Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento

1. Ove si proceda alla realizzazione di nuove costruzioni, le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate ad atto ricognitivo della densità edilizia e a vincolo di asservimento agli indici urbanistici applicabili al momento della formazione del titolo edilizio. Tale documento costituisce parte integrante del titolo abilitativo.
2. Il vincolo di asservimento e l'atto di densità permangono con il permanere degli edifici, anche se oggetto di frazionamento ovvero di alienazione, anche parziale, dell'area, fatta salva la facoltà di utilizzare indici urbanistici diversi che si rendano applicabili per effetto di variazioni del PGT.
3. Nell'atto di asservimento o di densità dovrà essere indicata la quantificazione dei diritti edificatori perequati eventualmente utilizzati o trasferiti; il certificato dei diritti edificatori dovrà essere consegnato in originale entro la formazione del titolo.
4. In caso di trasferimento di diritti edificatori perequati, il vincolo di asservimento deve essere esteso anche alle aree che hanno generato tali diritti.

---

14

### Art. 17 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) consiste in un documento rilasciato dalla Pubblica Amministrazione nello specifico dal Responsabile del Servizio Area Governo del Territorio nei modi e nelle forme di legge.
2. Nel Certificato verranno riportate le indicazioni urbanistiche e nello specifico:
  - a. le norme di edificazione pertinenti, sia vigenti che in regime di salvaguardia, nonché l'eventuale assoggettamento a piano urbanistico attuativo;
  - b. le destinazioni d'uso ammesse e vietate;
  - c. i tipi e le modalità di intervento consentiti;
  - d. prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
  - e. i vincoli incidenti sull'immobile;
  - f. le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi in atto.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area la quale può essere inibita, totalmente o parzialmente, da edificazioni precedenti, da atti o convenzioni intervenute tra privati ovvero tra il privato e l'ente pubblico o da vincoli imposti da autorità diverse dal Comune.

4. Il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, e pertanto non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle normative vigenti in materia.
5. La richiesta può essere presentata da chiunque e non occorre che il richiedente sia il diretto interessato.
6. La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica deve essere formulata sul modello predisposto dal Comune e deve contenere:
  - a. le generalità del richiedente allegando fotocopia della Carta di Identità
  - b. i dati dell'immobile con riferimento al terreno e/o ai fabbricati indicando l'ubicazione, i dati catastali ed allegando estratto di mappa catastale aggiornato con individuazione dell'immobile.
  - c. la data a cui deve essere riferita la certificazione
  - d. l'uso per cui è richiesta la certificazione.
7. Il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica è a titolo oneroso.
8. Per conoscere la destinazione di una determinata area secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune è possibile consultare il Sistema Informativo Territoriale Comunale il quale non ha valore di certificazione.

#### **Art. 18 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, a cui si rimanda.

#### **Art. 19 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco sentito il parere o su richiesta delle autorità competenti, qualora vengano meno i requisiti igienico-sanitari e/o strutturali e/o impiantistici e/o di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e/o privata, può disporre la sospensione dell'uso o dichiarare l'inagibilità degli immobili o di parte di essi, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934 e s.m.i. con atto da notificarsi alla proprietà/soggetti coinvolti.
2. Tra i motivi che determinano le condizioni di inagibilità si segnala l'assenza di condizioni atte a garantire un sufficiente livello di sicurezza e di utilizzo dell'immobile. Si rinvia inoltre a quanto meglio specificato al Titolo 3 per i requisiti di inagibilità igienico sanitaria.
3. L'immobile dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non vengano rimossi i vizi che hanno determinato l'inagibilità.

**Art. 20 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal DPR 380/2001 Titolo II capo II sezione II e dalla L.R. 12/2005 Parte II Titolo I capo IV.
2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda o al volume urbanistico oggetto di intervento, calcolate secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale e del presente Regolamento.

**Art. 21 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico generale**

1. Per quanto attiene la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria dovuti per interventi edilizi, si rinvia alla disciplina statale e regionale vigente. Non sono riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
2. Le condizioni e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi, in coerenza con le previsioni del PGT, sono stabilite nel rispetto della pertinente normativa statale.
3. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione e in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
4. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile presentare segnalazione certificata ai fini dell'agibilità dell'intervento edilizio privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo deroghe espressamente motivate da parte del Responsabile del procedimento.
5. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, potrà essere presentata segnalazione di agibilità parziale nel rispetto della normativa vigente, mentre per presentare segnalazione di agibilità totale occorrerà il rispetto di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
6. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali possono essere previste a scomputo esclusivamente dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge, senza possibilità di compensazione dei costi eccedenti. Qualora i costi della realizzazione di tali opere

risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, dovrà essere versata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti oppure, a scomputo di tale differenza, potranno essere realizzate ulteriori opere di urbanizzazione.

7. Le opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, lo scomputo viene riconosciuto fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente.
8. La compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando quanto previsto al precedente comma 6, è ammessa qualora vi sia specifica previsione nell'ambito di piani e programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo.

#### **Art. 22 - Deroghe nei Piani Attuativi**

1. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.

---

17

#### **Art. 23 - Pareri preventivi**

1. E' facoltà dei soggetti interessati chiedere al SUE un parere preventivo inerente all'ammissibilità di interventi edilizi e/o urbanistici oggetto di successive istanze di parte e/o atti abilitativi comunque denominati.
2. La richiesta di parere preventivo deve essere inoltrata secondo le modalità di cui all'Articolo 12, corredata dai seguenti documenti ed elaborati:
  - a) planimetria dell'area in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione;
  - b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al contesto;
  - c) soluzione progettuale di massima;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento esplicitando chiaramente il motivo per cui si chiede il parere;
  - e) eventuali altri elaborati ritenuti utili all'istruttoria;
  - f) ricevuta del pagamento dei diritti di istruttoria.
3. Negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi di locali e vani ai piani seminterrati e terra, devono essere eseguite le verifiche e i rilievi, nonché prodotti gli elaborati tecnici necessari.

4. È inoltre facoltà dei soggetti interessati presentare, in via preventiva e separata da altri procedimenti autorizzativi edilizi e solo per le aree poste all'esterno di ambiti sottoposti a vincolo specifico, la documentazione necessaria all'espressione della Valutazione di impatto paesistico del progetto. Il responsabile del procedimento, esaminata la documentazione, la sottopone alla Commissione per il paesaggio per il parere di competenza.
5. L'esito conclusivo della richiesta di parere preventivo consiste in una comunicazione da parte del Responsabile del Servizio competente, da esprimere nel termine massimo di 60 giorni, nella quale sono date le risposte ai quesiti specifici richiesti nella relazione di cui al comma 2; il grado di dettaglio delle risposte è proporzionale alla definizione degli elaborati progettuali presentati. La comunicazione non costituisce istruttoria definitiva che sarà svolta unicamente a seguito di regolare presentazione di istanza.

#### **Art. 24 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia**

1. Ai fini del presente Regolamento si definiscono interventi urgenti le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità pubblica di cose o persone. Tali interventi devono essere riconosciuti mediante perizia tecnica, corredata da puntuale rilievo fotografico, eseguita da un tecnico abilitato incaricato dalla proprietà.
2. Gli interventi di cui al precedente comma possono essere eseguiti, a cura e spese del proprietario, senza preventivo titolo abilitativo nella misura strettamente necessaria alla eliminazione o alla riduzione delle condizioni di pericolo riscontrate. Gli interventi così eseguiti avvengono sotto la responsabilità del proprietario o avente titolo, del professionista incaricato, dell'impresa esecutrice.
3. Il proprietario o l'avente titolo, fermo restando le preventive comunicazioni agli Enti competenti per gli immobili vincolati, comunica immediatamente all'Amministrazione comunale l'avvio degli interventi urgenti e si impegna, al momento della comunicazione, a dare luogo entro trenta giorni agli adempimenti previsti dalle disposizioni vigenti in materia e, nel caso, paesaggistici e culturali. Contestualmente alla comunicazione il proprietario o l'avente titolo produce copia della perizia e del rilievo fotografico di cui al comma 2.

#### **Art. 25 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. L'Amministrazione Comunale pubblica sul proprio sito internet, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari:
  - a. la modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
  - b. l'elenco degli uffici anche decentrati ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;

- c. le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
  - d. l'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
  - e. l'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche presentate;
  - f. i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
  - g. l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.
2. L'Amministrazione Comunale si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, comprensivo di quanto previsto per i documenti già in suo possesso.
  3. L'Amministrazione Comunale, ai fini degli obiettivi di cui al comma precedente, favorisce la riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati, coinvolti nei medesimi procedimenti.

#### **Art. 26 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. L'Amministrazione Comunale ritiene essenziale il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie e ambientali, dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, ai quali garantisce la collaborazione nelle fasi procedurali disciplinate dal presente Regolamento.
2. Oltre alle forme di partecipazione ai processi decisionali stabilite per legge, l'Amministrazione potrà, per progetti rilevanti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere cittadini e professionisti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

#### **Art. - 27 - Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili**

1. Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune può promuovere il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità.
2. I concorsi dovranno favorire la massima partecipazione.
3. I criteri cui si dovrà attenere la Commissione esaminatrice nonché la procedura concorsuale dovranno essere preventivamente definiti e resi pubblici a cura del Responsabile del Servizio competente.

#### **Art. 28 - Indicazioni interpretative**

1. I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta al protocollo dell'Ente ed ai sensi della vigente normativa regionale e nazionale in materia di pianificazione, indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risultante dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. La risposta scritta con i contenuti interpretativi richiesti è dovuta dagli uffici competenti esclusivamente se il responsabile del procedimento ritenga che vi siano effettive necessità di chiarimento che possono assumere anche la forma di circolare interpretativa. Negli altri casi è responsabilità del tecnico che produce l'asseverazione operare le dovute valutazioni normative.

## Titolo 2. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

#### Art. 29 - Comunicazione di inizio e differimento dei lavori

1. L'inizio dei lavori deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere, e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio o in ogni altra opera edilizia. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
2. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori, ai sensi dell'Art. 15 del DPR 380/2001 e s.m.i, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data. Il termine può essere prorogato ai sensi di Legge, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.
3. Nel caso di C.I.L.A. e S.C.I.A. l'inizio lavori può avvenire solo a seguito dell'efficacia degli stessi, nei termini previsti dal DPR 380/2001 per lo specifico procedimento e, in caso di presentazione contestuale dell'istanza di acquisizione di atti di assenso, solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico ai sensi dell'art. 23 bis comma 2 del DPR 380/2001.
4. Nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
5. Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative, previa richiesta esplicita del richiedente da inviarsi entro 30 giorni.

#### Art. 30 - Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità e la sicurezza in generale.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.

3. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio come meglio specificato all'art.15.

#### **Art. 31 - Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia**

1. In caso di variazione del proprietario e/o del committente, gli interessati devono tempestivamente comunicare l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, richiedendo al Comune la voltura del permesso di costruire o, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato, dare comunicazione dell'intervenuta variazione di titolarità, attestando con idonea documentazione.
2. Tale voltura o comunicazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere presentata o rilasciata oltre il termine di validità dello stesso.

#### **Art. 32 - Varianti**

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edilizi possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia.
2. L'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del titolo, fatti salvi i casi previsti dal DPR 380/2001 e smi. Qualora non provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e all'ottenimento del titolo, il Dirigente dell'unità organizzativa competente ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.
3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere in variante.

---

22

#### **Art. 33 - Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori**

1. Le eventuali sostituzioni dei soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, nominati il direttore o dell'assuntore dei lavori, vanno immediatamente comunicate non oltre 5 giorni allo Sportello Unico per l'Edilizia per iscritto, dal titolare del titolo abilitativo e dall'interessato.
2. I lavori devono essere sospesi fino a quando non verrà trasmessa, unitamente ai dati dei subentranti, una dettagliata relazione circa lo stato delle opere e dei lavori con la dichiarazione circa le rispettive responsabilità, sottoscritta per accettazione dai dimissionari e dai subentranti; ove ciò non sia possibile, è ammessa una perizia giuridica circa lo stato dei lavori a firma dei soli subentranti.

**Art. 34 - Comunicazione fine lavori**

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi legislativamente previsti, dalla convenzione o da atti unilaterali d'obbligo.
2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia o, alternativamente, allo Sportello Unico Attività Produttiva dal Titolare/Committente, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa entro cinque/quindici giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.
3. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/ segnalate/comunicate sino state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.
5. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo procedimento edilizio secondo le modalità vigenti di legge.
6. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

**Art. 35 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Si applica il vigente "Regolamento comunale per la disciplina del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e del canone per le aree e spazi mercatali".

**Art. 36 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi**

1. Per le opere soggette a bonifica di cui al Dlgs. 152/2006 si rimanda al Titolo III, Capo I del presente Regolamento.
2. Per le opere di rimozione dell'amianto si rinvia a quanto disposto dal Decreto del Ministero della Sanità 1994.
- a. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area

debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

3. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi, in conformità alla normativa vigente.
4. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
5. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
6. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

## Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

### Art. 37 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti. Il titolare, il committente e il costruttore rispondono della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia di igiene e sicurezza sul lavoro.

**Art. 38 - Punti fissi di linea e quote di livello**

1. Prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti posti a confine con spazi pubblici, ivi comprese le recinzioni, l'avente titolo è tenuto a richiedere al SUE la verifica della linea di confine e l'attribuzione della quota di livello tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e alle quote di livello che gli dovranno essere comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

**Art. 39 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. Fermo restando quanto previsto dalla vigilanza del cantiere per la salute e la sicurezza, nonché per la regolarità dei rapporti di lavoro, tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
2. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
3. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico, confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
4. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.
5. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie identiche dei titoli\elaborati se prodotti in modalità digitale.
6. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.
7. Per le attività di cantiere che superano i valori definiti dal Piano Acustico Comunale, in conformità con i valori limite di rumore stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997

“Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”, dall’art. 6, comma 1), lettera h), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 “Legge quadro sull’inquinamento acustico” e dall’art. 8 della Legge regionale 10 agosto 2001, n. 13 “Norme in materia di inquinamento acustico”, l’Operatore dovrà richiedere all’ufficio competente specifica autorizzazione in deroga .

#### **Art. 40 - Cartelli di cantiere**

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell’accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello (di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio) o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
  - a) Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA)
  - b) Oggetto dell’intervento
  - c) Estremi catastali
  - d) Titolare e Committente dell’intervento
  - e) Data inizio dei lavori
  - f) Termine massimo di fine lavori
  - g) Progettista
  - h) Direttore Lavori
  - i) Progettista strutture (se previsto)
  - j) Direttore Lavori strutture (se previsto)
  - k) Progettista impianti (se previsto)
  - l) Direttore Lavori impianti (se previsto)
  - m) Impresa/e assuntrice dei lavori
  - n) Imprese esecutrici dei lavori
  - o) Responsabile del cantiere
  - p) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto)
  - q) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto)
  - r) Estremi notifica preliminare (se dovuta)
  - s) Collaudatore statico (se previsto)
  - t) Certificatore energetico (se previsto)
  - u) Rendering del progetto in caso di nuova costruzione
3. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
4. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001).
5. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.

6. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorno 5 dalla data di consegna dei lavori.
7. Il committente si obbliga altresì ad affiggere in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente copia della notifica preliminare, se dovuta.

#### **Art. 41 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate per la discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
5. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
6. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri della normativa vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
7. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
8. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.

9. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
10. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
11. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
  - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.

#### **Art. 42 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze**

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

**Art. 43 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. Tutte le strutture provvisorie e tutte le attrezzature del cantiere edilizio devono essere realizzate ed utilizzate in conformità alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e devono essere provviste delle relative certificazioni, nel rispetto delle norme di legge e delle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
2. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
3. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.
4. L'Amministrazione può in caso di pericolo, idoneamente accertato, per le unità immobiliari adiacenti, sospendere l'intervento, prescrivendo al titolare dello stesso o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti. La ripresa dei lavori può essere condizionata all'effettiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 Attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

**Art. 44 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
2. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente

Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

3. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

#### **Art. 45 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Si rimanda al titolo 2, capo I.

## Titolo 3. DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

### Capo I – Disciplina dell'oggetto Edilizio

#### Sezione 1 - Caratteristiche

---

##### Art. 46 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

#### Sezione 2 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo

---

##### Art. 47 - Efficacia delle disposizioni

1. Le disposizioni che seguono possono essere:
  - a) obbligatorie: hanno carattere prescrittivo;
  - b) facoltative: hanno valore di indirizzo per la progettazione.
2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alla presente Sezione si definiscono:
  - a) Nuova edificazione: gli interventi di Nuova costruzione e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
  - b) Altri interventi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risanamento conservativo, Restauro e Ristrutturazione edilizia.

##### Art. 48 - Predisposizioni

1. Le predisposizioni impiantistiche sono quelle previste dalla normativa nazionale e regionale in vigore al momento della formazione del titolo edilizio.
2. Tali predisposizioni sono riferibili alla realizzazione di: cavedi, cavidotti e tubazioni interne alle strutture dell'edificio e di collegamento con l'area di pertinenza; vani tecnici; derivazioni delle reti verso le singole utenze e le reti su strada; alloggiamenti e supporti strutturali per l'installazione di pannelli solari e altri elementi similari; infrastrutture fisiche multiservizio per fibra ottica.
3. Campo di applicazione: le presenti disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 47 e Ristrutturazione edilizia. Nelle altre tipologie di intervento è obbligatorio eseguire le predisposizioni compatibilmente e proporzionalmente con la portata delle opere in progetto.

**Art. 49 - Controllo del microclima esterno**

1. È consigliato l'utilizzo di sistemi di verde verticale per:
  - a) l'ombreggiamento dei fronti Ovest dell'edificio nel periodo estivo;
  - b) il contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
  - c) l'indirizzamento di brezze estive verso l'edificio;
  - d) l'abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo nelle aree prospicienti gli edifici.
2. Al fine di aiutare il processo evaporativo e ridurre i picchi di temperatura nel periodo estivo, è obbligatorio, per tutte le aree scoperte pubbliche e private:
  - a) massimizzare le aree verdi permeabili;
  - b) piantumare alberi adatti all'ombreggiamento del suolo;
  - c) utilizzare pavimentazioni con minore assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso e maggiore riflettività.

**Art. 50 - Materiali ecosostenibili e smaltimento amianto**

1. Deve essere massimizzato l'impiego di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili al termine del ciclo di vita dell'edificio. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.
2. Sono altresì consigliati i materiali che oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (a titolo esemplificativo pitture, rivestimenti murari, tetti e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico).
3. Tutti gli elementi costruttivi contenenti amianto devono essere progressivamente eliminati. Gli interventi devono prevedere la rimozione o la messa in sicurezza permanente delle componenti contenenti amianto presenti nell'edificio secondo le procedure stabilite per legge.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative ad eccezione delle disposizioni per lo smaltimento dell'amianto che sono obbligatorie in caso di Ristrutturazione edilizia e ove discendenti da adempimenti alla specifica normativa vigente in materia.

**Art. 51 - Illuminazione naturale**

1. Per i requisiti di illuminazione naturale occorre fare riferimento a quanto prescritto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo di Regione Lombardia di cui alla DGR N. 4/45266 del 25 luglio 1989 "Aggiornamento del Titolo III Regolamento locale di igiene tipo" e s.m.i.,

**Art. 52 - Protezione dal sole**

1. Tutte le chiusure trasparenti verticali e orizzontali, escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di sistemi schermanti (sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio) o filtranti (a titolo esemplificativo pellicole polimeriche autoadesive applicabili sui vetri, vetri a controllo solare), fissi o mobili, in grado di ridurre l'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire l'utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie per tutti gli edifici in caso di Nuova edificazione di cui all'Art. 47. Sono facoltative per gli edifici con destinazione produttiva.

### **Art. 53 - Involucro vegetale**

1. Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consigliato l'utilizzo di componenti vegetali che concorrano al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso.
2. Tali componenti possono essere costituite da:
  - a) tetti verdi: si intende una sovra-copertura costituita da strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato;
  - b) muri verdi: si intende la realizzazione di coltivazioni verticali sostenute da strutture di rivestimento oppure l'installazione diffusa di vegetazione in vaso all'interno della composizione della facciata.
3. Le componenti vegetali di cui al presente articolo non si computano ai fini delle distanze urbanistiche.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono facoltative.

---

33

### **Art. 54 - Impianti e sistemi che utilizzano fonti rinnovabili**

1. La produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione estiva e invernale devono avvenire attraverso impianti e sistemi che utilizzino fonti rinnovabili nelle misure minime di fabbisogno stabilite dalla normativa regionale vigente.
2. I serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dell'edificio o incassati nella muratura perimetrale.
3. Campo di applicazione: secondo le disposizioni regionali vigenti.

### **Art. 55 - Impianti centralizzati e contabilizzazione**

1. È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con impianti autonomi.

2. Tutti gli edifici con impianto centralizzato devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione dei consumi riferiti alla singola unità immobiliare.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 47 e di Ristrutturazione edilizia che interessino gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria

#### **Art. 56 - Regolazione della temperatura**

1. Gli impianti di riscaldamento devono essere dotati di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o almeno nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 47, di Ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto di riscaldamento.

#### **Art. 57 - Sistemi termici a bassa temperatura**

1. Gli impianti devono prevedere l'impiego di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura al fine di rendere sempre possibile l'utilizzo di generatori che sfruttino le fonti rinnovabili (a titolo esemplificativo solare, geotermico).
2. Sono da privilegiare i sistemi ottimizzati per la climatizzazione estiva e invernale.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie nella Nuova edificazione di cui all'Articolo 47 per gli edifici ad uso abitativo; sono facoltative per gli edifici con altro uso.

#### **Art. 58 - Efficienza degli impianti di illuminazione**

1. Gli impianti di illuminazione artificiale degli edifici, delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici devono essere dotati di dispositivi di gestione per il contenimento dei consumi energetici e la riduzione dell'inquinamento luminoso ai sensi della legislazione regionale. In particolare, tali impianti devono essere dotati di:
  - a) corpi illuminanti a risparmio energetico e alta efficienza;
  - b) sistemi di controllo con sensori crepuscolari per le aree pertinenziali private;
  - c) corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso il basso per le aree pertinenziali e gli spazi pubblici;
  - d) corpi illuminanti che orientino i flussi luminosi esclusivamente all'interno della sagoma degli oggetti da illuminare;
  - e) sistemi di controllo a tempo o con sensore di presenza associato al crepuscolare, per le parti comuni.
  - f) Inoltre, gli impianti elettrici relativi ad edifici pubblici o edifici privati a destinazione produttiva, direzionale e commerciale devono essere dotati di:
    - g) interruttori a tempo per i locali senza presenza continuativa di persone
    - h) sistemi di controllo programmabili per lo spegnimento automatico dell'illuminazione negli ambienti interni durante i periodi non lavorativi.

2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 47, di Ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto elettrico afferente alle parti edilizie oggetto di intervento.

#### **Art. 59 - Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica**

1. Devono essere installati impianti alimentati da fonti rinnovabili aventi potenza elettrica minima, misurata in kW, secondo le quote previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie nei casi previsti dalla legislazione vigente.

#### **Art. 60 - Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

1. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale della risorsa.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 47 e di Ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 61 - Riciclo e riuso delle acque**

1. Si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC con le acque provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce (acque grigie). Tali dispositivi devono garantire soluzioni tecniche che evitino il rischio di reflusso delle acque, con conseguenti possibili interferenze con le condotte delle acque destinate al consumo umano.
2. Gli autolavaggi devono essere dotati di sistemi di recupero e riutilizzo in loco, previa depurazione, delle acque di scarico.
3. Le acque derivanti dai processi produttivi devono essere recuperate e riutilizzate, previo adeguato trattamento, nel medesimo ciclo di produzione, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per l'irrigazione, per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali o altri usi analoghi. Le acque derivate da tali attività devono essere oggetto di autorizzazione allo scarico.
4. Le fontane, le vasche ornamentali e le piscine devono avere sistemi di recupero e riutilizzo, previa depurazione, delle acque in conformità ai parametri previsti dalle vigenti normative, in relazione agli specifici usi alle quali verranno destinate.
5. Campo di applicazione: la disposizione di cui al comma 1 ha carattere facoltativo. Il riutilizzo delle acque negli autolavaggi, negli edifici industriali/artigianali, nelle fontane, nelle vasche e nelle piscine è obbligatorio in caso di Nuova edificazione di cui all'Articolo 47 e in occasione di interventi che comportino la realizzazione o il

rifacimento totale del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua.

#### **Art. 62 - Acque piovane**

1. Gli edifici devono essere dotati di sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane provenienti da coperture e aree pertinenziali con pavimentazione non filtrante secondo le disposizioni regionali vigenti.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie nei casi previsti dalla legislazione vigente anche in materia di invarianza idraulica.

#### **Art. 63 - Riduzione dei consumi idrici**

1. Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile.
2. I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciacquo per i WC pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando che ne regoli il funzionamento solo in caso di utilizzo.
3. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie.

36

#### **Art. 64 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili**

1. I prodotti da costruzione e i materiali impiegati in edilizia devono rispettare quanto previsto dal Decreto Legislativo n 106 del 16 giugno 2017 "Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 305/2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE." Inoltre, per i materiali e i prodotti ad uso strutturale devono essere rispettate le prescrizioni del Decreto Ministeriale 17/01/2018 "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni".

#### **Art. 65 - Tutela di suolo e sottosuolo**

1. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, Indagini Ambientali Preliminari (IAP) per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo devono essere eseguite nei seguenti casi:
  - a) a supporto di tutti gli interventi edilizi, anche su aree libere, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree di ex cave colmate, come censite dal PGT;

- b) in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alla lettera a);
- c) in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali. Qualora sia dimostrato l'impossibilità alla rimozione senza che tale attività possa costituire pericolo per le strutture circostanti si devono bonificare i manufatti e operare la messa in sicurezza permanente.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso scritto del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario stesso, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione, qualora presente.
3. L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.
4. Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.
5. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
6. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.
7. In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi.
8. Nei casi di cambi d'uso, così come definiti dalle norme sulle qualità dei suoli, di edifici senza demolizioni delle strutture portanti qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esaustiva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di "non necessità di indagini".

9. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune -Area o ufficio competente per la relativa pratica edilizia o urbanistica e all'ufficio competente in materia ambientale, all'ARPA Lombardia e alla Città Metropolitana di Milano quando previsto dalla normativa di settore.
10. Il Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico interrompe il procedimento di rilascio del titolo o i termini di adozione del Piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato o autocertificato nel caso in cui gli enti di cui sopra, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica, così come previsto dalla normativa in materia.
11. La mancata presentazione delle indagini ambientali preliminari, ove richieste, e la mancata definizione favorevole delle stesse costituiscono elemento di inammissibilità delle progettazioni prodotte e dei relativi titoli edilizi o comunicazioni.
12. Prima di procedere alla demolizione di fabbricati o di parti di essi, o ad altri interventi edilizi su strutture, il Committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e o di inquinamento ambientale.
13. Qualora i risultati delle indagini preliminari, di cui al precedente punto 6, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.
14. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini di conclusione del procedimento per il rilascio del titolo edilizio, o per l'approvazione del piano e dell'intervento.
15. La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica o atto equivalente.
16. Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, l'efficacia dello stesso deve essere necessariamente condizionata al buon fine del procedimento di bonifica.
17. In caso di attivazione del procedimento di bonifica, l'avvio dei lavori edilizi o la loro ripresa sono condizionati alla positiva conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni laddove previste. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.
18. Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme, le opere edilizie possono essere avviate nelle sub-aree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.

19. I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
20. L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
21. Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi, anche senza opere:
- opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
  - lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;
  - opere e manufatti esistenti la cui presenza garantisce la non lisciviazione del riporto, ove risultato non conforme al test di cessione previsto dalla norma nazionale in materia; d) le destinazioni d'uso di tipo commerciale/industriale e assimilabili qualora le indagini ambientali evidenzino il rispetto dei limiti CSC di colonna B ma non di colonna A con riferimento al D.Lgs. 152/06.
22. Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.
23. Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata in vigenza del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, è condizione motivante per chiedere la proroga del titolo abilitativo.

#### **Art. 66 - Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza**

- La superficie permeabile territoriale e fondiaria è definita dalla DGR 695/2018, allegato B "Definizioni tecniche conformi" punti 9 e 10, che qui si riportano per comodità di consultazione: "9 – *Superficie permeabile SP - Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.*" e "10 - *Indice di permeabilità IPT/IPF - Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)*".
- Il rapporto di permeabilità da garantire è definito per i singoli ambiti del Documento di Piano (schede Ambiti di Trasformazione) e del Piano delle Regole (Documento unico della Norme di attuazione del PGT).
- Rispetto alle indicazioni di cui ai precedenti commi, occorre fare riferimento anche a quanto prescritto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo di Regione Lombardia di cui alla DGR N. 4/45266 del 25 luglio 1989 "Aggiornamento del Titolo III Regolamento locale di igiene tipo" e s.m.i.,

**Art. 67 - Requisiti aree di pertinenza**

1. Ogni edificio deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza non inferiore a 80 cm ed idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.

**Art. 68 - Smantellamento del cantiere a fine lavori**

1. Prima dell'invio della scia di agibilità dell'edificio, ultimati i lavori, tutta l'area di pertinenza del fabbricato dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta, dalle attrezzature di cantiere e sistemata come previsto in progetto.

**Sezione 3 – Invarianza idraulica**

---

**Art. 69 - Invarianza idraulica e idrologica**

1. L'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo è funzionale a riequilibrare progressivamente il regime idrologico e idraulico naturale, a conseguire la riduzione quantitativa dei deflussi, l'attenuazione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche non suscettibili di inquinamento.
2. Ai sensi dell'art. 58 bis comma 4 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., il presente regolamento edilizio disciplina le modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica secondo i criteri e i metodi stabiliti con il regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 e s.m.i.
3. In particolare per i sistemi di controllo e gestione delle acque pluviali, lo smaltimento delle stesse deve avvenire secondo le priorità di cui all'art. 5 del regolamento regionale, ed in particolare quelle previste al comma 3 (in ordine decrescente):
  - a) mediante il riuso dei volumi stoccati, in funzione dei vincoli di qualità e delle effettive possibilità, quali innaffiamento di giardini, acque grigie e lavaggio di pavimentazioni e auto;
  - b) mediante infiltrazione nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, compatibilmente con le caratteristiche pedologiche del suolo e idrogeologiche del sottosuolo che, in funzione dell'importanza dell'intervento, possono essere verificate con indagini geologiche ed idrogeologiche sito specifiche, con le normative ambientali e sanitarie e con le pertinenti indicazioni contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio (PGT) comunale;
  - c) mediante scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale, con i limiti di portata di cui all'articolo 8 del regolamento;
  - d) mediante scarico in fognatura, con i limiti di portata previsti dal regolamento.
4. Ai sensi dell'articolo 16 del regolamento la monetizzazione è consentita per i soli interventi edilizi per i quali sussiste l'impossibilità a ottemperare ai disposti del

regolamento. La monetizzazione non è invece consentita per gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali, loro pertinenze e parcheggi.

5. Gli interventi soggetti all'applicazione del citato regolamento regionale sono definiti all'art. 3 comma 2 e 2 bis di detto regolamento. Sono invece esclusi, per quanto comunque auspicati, gli interventi elencati all'art. 3 commi 3 e 7 bis. Le misure di invarianza idraulica e idrologica sono comunque applicabili anche all'edificato e alle infrastrutture esistenti non vincolati al rispetto delle prescrizioni del regolamento. Per questi casi il Comune può prevedere misure incentivanti all'adozione di interventi di invarianza idrologica ed idraulica (articolo 15 del regolamento).
6. Gli interventi di cui al precedente comma soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del d.p.r 380/2001 o a comunicazione di inizio lavori asseverata sono soggetti alla redazione di progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni e secondo i contenuti precisati all'articolo 10 del regolamento. Detto progetto deve essere allegato alla domanda, in caso di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata, unitamente alla documentazione di seguito specificata, nel caso di previsione di utilizzo delle tipologie di scarico indicate:
  - a) scarico in corpo idrico superficiale: istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente o agli estremi della concessione, in caso di utilizzo di scarico esistente; Resta ferma la necessità di acquisire l'autorizzazione di tipo qualitativo (titolo III della D.lgs 152/2006 e s.m.i.);
  - b) scarico in fognatura: richiesta di allacciamento, presentata al gestore o, in caso di utilizzo di allacciamento esistente, gli estremi del permesso di allacciamento. Il comune, nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire, può chiedere il parere preventivo del gestore del servizio idrico integrato sull'ammissibilità dello scarico in funzione della capacità idraulica della rete ai sensi dell'articolo 8, comma 2 del regolamento regionale e sul progetto di invarianza idraulica e idrologica;
  - c) nel caso di scarico in reticolo idrico privato: all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario o, in caso di utilizzo di uno scarico esistente in un reticolo privato, accordo con il proprietario del reticolo. Resta fermo la necessità di acquisire l'autorizzazione di tipo qualitativo (titolo III del D.lgs 152/2006 e s.m.i.).
7. L'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata è condizionata all'acquisizione della concessione, del permesso o dell'accordo di cui alle precedenti lettere a), b), c); l'acquisizione dei suddetti atti deve precedere la data di inizio lavori, anche nel caso di permesso di costruire.
8. Fermo restando il regolamento di Polizia idraulica, la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del DPR 380/2001 deve essere altresì corredata dei seguenti documenti relativi al rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica:

- a) dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del direttore dei lavori, ove previsto, oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle strutture o anche opere progettate e realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;
- b) certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
- c) a seconda della tipologia di scarico utilizzata, dagli estremi di concessione allo scarico in corpo idrico superficiale, del permesso di allacciamento in fognatura o di accordo nel caso di scarico in reticolo privato. Non è richiesta alcuna specifica autorizzazione nel caso si opti per soluzioni volte al riuso ed all'infiltrazione nel suolo o nel sottosuolo;
- d) dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato a Regione il modulo di cui all'allegato D del regolamento regionale.

Per le singole casistiche e le relative procedure autorizzative si fa in ogni caso riferimento all'articolo 6 del citato regolamento.

9. Nel caso di monetizzazione alla domanda di permesso di costruire, alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere allegata la dichiarazione motivata di impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione secondo le modalità specificate al suddetto articolo 16 del regolamento regionale. La segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere correlata anche dalla ricevuta di pagamento al comune dell'importo della monetizzazione ai sensi dell'articolo 16 del regolamento regionale.
10. Il progetto di invarianza idrologica ed idraulica iniziale deve essere adeguato ed allegato anche in caso di variante che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica e idrologica e nel caso comporti modifica dello scarico; in quest'ultimo caso dovranno essere presentate nuove istanze/ricieste/accordi.
11. Il progetto di invarianza idrologica ed idraulica deve conformarsi alla metodologia di calcolo indicata all'articolo 11 del regolamento e deve soddisfare i requisiti minimi di qui all'articolo 12. Deve essere inoltre corredato di adeguato piano di manutenzione secondo quanto indicato all'articolo 13.

## Sezione 4 – Requisiti integrativi

---

### Art. 70 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

- 2) Per flessibilità progettuale si intende l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza.
- 3) La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche,

in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.

- 4) I parametri prestazionali raccomandati sono:
- a) adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
  - b) adottare maglie strutturali regolari, con luci ampie e dimensionate con carichi di riferimento relativi a funzioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
  - c) sovradimensionare i collegamenti verticali;
  - d) utilizzare pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili;
  - e) utilizzare per l'alloggiamento dei montanti verticali degli impianti, cavedi facilmente accessibili, superdimensionati e posti nelle parti comuni;
  - f) utilizzare per l'alloggiamento delle reti di distribuzione orizzontale degli impianti, controsoffitti e pavimenti sopraelevati;
  - g) adottare sistemi centralizzati di climatizzazione estiva e invernale;
  - h) adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando un sotto-quadro per ogni zona

## Sezione 6 – Incentivi

---

### **Art. 71 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

1. Si rimanda alle disposizioni del PGT e alle specifiche delibere approvate sull'argomento.

## Sezione 7 – Prescrizioni costruttive di prevenzione dei rischi

---

### Art. 72 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento al Piano Nazionale Radon 2023/2032 di cui al DPCM 11.01.2024 ed alla vigente normativa in materia.
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria e i cambi d'uso con opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
4. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parte a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure della concentrazione media annua di radon in aria nel rispetto della relativa metodica di esecuzione, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.
5. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazione di radon come definito dal Piano nazionale d'azione per il radon.
6. La conformità del progetto e degli interventi realizzati ai fini della prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti chiusi è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

### Art. 73 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 81/2008.

2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
4. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
  - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
  - b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;
  - c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
  - d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
5. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
6. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
8. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi – trabattelli, ecc.).

9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
10. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.
11. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
12. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

## Sezione 8 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

---

### Art. 74 - Conformazione e dotazione degli edifici: campo di applicazione

1. Per quanto riguarda le dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale quali:
  - Servizi indispensabili negli edifici
  - Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili
  - Altezze minime dei locali
  - Superfici utili degli ambienti
  - Cucine e spazi di cottura
  - Locali bagno e servizi igienici
  - Soppalchi
  - Locali sottotetto non agibili
  - Recupero dei locali sottotetto
  - Volumi tecnici
  - Parapetti e davanzali
  - Qualità dell'aria
  - Riscaldamento d'aria
  - Aereazione naturale
  - Aerazione indiretta
  - Aereazione dei servizi igienici e altri locali di servizio
  - Requisiti di illuminazione naturale e diretta
  - Parti trasparenti e visione lontana
  - Dotazione minima di canne di esalazione e fumarie
  - Comignoli: altezze ed ubicazioni

- Corti o cortili
- Patii
- Cavedi
- Cavedi tecnici o passi d'uomo
- Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici
- Locali seminterrati e sotterranei
- Requisiti seminterrati
- Intercapedini e vespai
- Scale

si rimanda alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo di Regione Lombardia di cui alla DGR N. 4/45266 del 25 luglio 1989 "Aggiornamento del Titolo III Regolamento locale di igiene tipo" e s.m.i., oltre alle specifiche normative di settore regionali e nazionali.

#### **Art. 75 - Inagibilità igienico-sanitaria**

1. Il Sindaco può dichiarare inagibile un edificio o parte di esso, con permanenza di persone, per motivi di igiene. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:
  - a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
  - c) requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% delle dimensioni legittimate;
  - d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 60% delle dimensioni legittimate);
  - e) assenza di idonei servizi igienici;
  - f) assenza di idoneo impianto di acqua potabile;
  - g) assenza di idoneo impianto elettrico;
  - h) Un edificio o parte di esso dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rilocupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità attestate mediante relazione tecnica asseverata di avvenuta risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi.

### **Sezione 9 – Prescrizioni per specifiche attività**

#### **Art. 76 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse**

1. In attuazione della normativa vigente (LR 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla DGR X/1274. La limitazione non si applica per attività connaturate e tradizionalmente connesse all'esercizio, dietro regolari concessioni, autorizzazioni e licenze, di concorsi pronostici, lotterie e giochi comunque denominati; per queste

ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche.

2. Per la definizione di “nuova collocazione”, si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.
3. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.
4. La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente, e come deliberato dal Comune, in apposita deliberazione in attuazione della DGR X/1274 e in eventuale planimetria riportante i luoghi sensibile e le aree di divieto.
5. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, e socio-assistenziali, e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
6. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
7. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di “Casinò” o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.

## Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

### Art. 77 - Strade

1. La realizzazione delle strade deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali, regionali, provinciali nonché delle disposizioni previste dallo strumento urbanistico e dalla pianificazione comunale di settore vigenti.
2. Le strade pubbliche o assoggettate all'uso pubblico a seconda della natura e dell'uso devono essere trattate in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive, nel rispetto del contesto urbano, che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
3. Le superfici di calpestio delle strade devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali delle strade è buona norma procedere alla revisione dei sotto-servizi impiantistici.
5. Le strade, laddove possibile ed opportuno, devono essere dotate di alberature.
6. Le rotonde stradali con diametro interno superiore a 5,00 m possono prevedere la sistemazione dell'isola centrale con vegetazione a raso compatibile con la funzionalità dell'infrastruttura.
7. Al centro delle rotonde nelle quali vi sia un'area verde, la cui manutenzione è affidata a titolo gratuito a società private o ad altri enti, è consentita l'installazione di un'insegna di esercizio dell'impresa o ente affidatario, fissata al suolo, purché non interferiscano con la sicurezza della circolazione stradale.

### Art. 78 - Portici

1. I portici e le gallerie di nuova costruzione devono avere dimensioni tali da assicurarne una effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza e devono armonizzarsi con le altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento con i portici, le gallerie e gli spazi aperti circostanti, al fine di garantire la continuità dei percorsi.
2. In caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri, sia della fronte esterna che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.
3. I portici devono essere realizzati in conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, garantendo altresì le condizioni di sicurezza nonché l'idonea aerazione/ventilazione e illuminazione naturale e artificiale.
4. Le pavimentazioni di portici e gallerie di pubblico passaggio, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antiscivolo, e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

**Art. 79 - Piste ciclabili e corsie ciclabili**

1. La realizzazione delle piste ciclabili da parte del Comune o da parte dei privati in convenzione con l'Amministrazione, avverrà tenendo conto delle vigenti disposizioni e normative.
2. Di norma, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; qualora siano destinate a due sensi di marcia o si sovrapponga funzionalmente ad un percorso pedonale devono aver larghezza minima complessiva di m. 2,50; devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo e con la segnaletica orizzontale e verticale prevista dal vigente Codice della Strada.
4. I percorsi che favoriscono la mobilità ciclo-pedonale dovranno essere realizzati tenendo conto degli aspetti della sicurezza e del loro pratico utilizzo anche in funzione delle diverse fasce di età ed adeguatamente attrezzati anche per la sosta dei soggetti praticanti
5. Per corsia ciclabile si intende la parte longitudinale della carreggiata, posta a destra, idonea a favorire la circolazione delle biciclette sulle strade urbane e dove anche altri veicoli circolano nello stesso senso di marcia. I conducenti dei veicoli a motore devono dare la precedenza alle biciclette circolanti sulle corsie ciclabili delimitate da striscia discontinua. È possibile anche la corsia ciclabile per doppio senso ciclabile che corrisponde alla parte longitudinale della carreggiata di strade urbane precedentemente a senso unico di marcia, nella quale i velocipedisti potranno circolare anche in senso opposto. Nelle strade in cui sono previste corsie ciclabili per doppio senso ciclabile il limite deve essere pari o inferiore ai 30 km/h. Le corsie ciclabili sono previste solo qualora non sia possibile l'inserimento di piste ciclabili.

**Art. 80 - Aree per parcheggio pubblico**

1. Il dimensionamento dei parcheggi pubblici in relazione agli insediamenti è regolato dallo strumento urbanistico generale.
2. L'organizzazione degli spazi di manovra e di stallo, la posizione degli accessi, la scelta delle pavimentazioni, la posizione delle alberature, degli elementi di arredo urbano degli impianti e al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere definiti in sede di progetto.
3. Devono essere massimizzate le soluzioni tecnologiche che aumentano l'albedo e riducono gli effetti dell'isola di calore. In tale ottica sono consigliate pavimentazioni semi-drenanti (prato armato, masselli autobloccanti forati, inerti, ecc.) o con materiali di tipo freddo che riflettono più energia solare rispetto ai materiali convenzionali e migliorano l'evaporazione dell'acqua (pavimentazioni porose).

4. Devono essere previsti idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche ed impermeabilizzazioni sottostanti le pavimentazioni drenanti in conformità a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia.
5. Le acque meteoriche devono essere adeguatamente trattate al fine di evitare inquinamento del sottosuolo;
6. Ai fini dell'invarianza idraulica, le acque meteoriche possono essere:
  - a) disperse nel sottosuolo;
  - b) convogliate in specchi trincee drenanti, rinverditi con specie vegetali che contribuiscono al filtraggio degli inquinanti;
  - c) raccolte in serbatoi, adeguatamente filtrate e riutilizzate per irrigazione.
7. Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, salvo valutazioni puntuali da parte del Comune in relazione alle specifiche caratteristiche urbane o eventuali usi plurimi degli spazi interessati, devono essere dotati di alberature di essenze autoctone o naturalizzate nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto). La scelta della specie deve essere compiuta tenendo conto di:
  - a) capacità di ombreggiamento nel periodo estivo;
  - b) bassa manutenzione;
  - c) resistenza al microclima;
  - d) assenza di tossicità;
  - e) assenza di resine o frutti cadenti che possano arrecare danno alle vetture o alle persone;
  - f) sviluppo dell'apparato radicale (per evitare il sollevamento delle pavimentazioni circostanti);
  - g) capacità di filtrare gas inquinanti provenienti dalle auto.
8. Le alberature nei parcheggi pubblici devono:
  - a) essere collocate in modo tale da non essere danneggiate dalle auto;
  - b) avere adeguata superficie libera intorno al colletto protetta da calpestio.
9. Nei parcheggi pubblici devono essere previsti sistemi di ricarica per i veicoli elettrici ed è possibile realizzare coperture con pannelli solari fotovoltaici.

#### **Art. 81 - Piazze e aree pedonalizzate**

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi che si caratterizzano per usi collettivi differenti, nei quali è limitato l'accesso agli autoveicoli e sono favorite le interazioni sociali, culturali ed economiche spontanee tra persone.
2. Gli spazi di cui al presente articolo e quindi gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono tendere ai seguenti obiettivi:
  - a) flessibilità d'uso;
  - b) accessibilità a tutti;
  - c) attrattività e vivibilità degli spazi;
  - d) integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;

- e) integrazione con il sistema ambientale/paesaggistico;
- f) ridotta manutenzione degli elementi;
- g) sicurezza.

#### **Art. 82 - Marciapiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali**

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune nel rispetto del piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m nelle strade di nuova formazione; nei centri storici e dove si riscontrino comprovanti impedimenti ci si atterrà alle disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale; il dislivello dei marciapiedi non dovrà essere superiore a 0,15 m. e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 15%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possono risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

52

#### **Art. 83 - Passi carrai ed uscite per autorimesse**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili é consentito quando sia giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con l'obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
5. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
  - a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt. 4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
  - b) nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle di quartiere e le strade locali interzonali, appositamente individuate, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
  - c) nelle altre strade a fondo cieco e con traffico estremamente limitato il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
  - d) in ogni caso, prima dell'immissione nello spazio pubblico, dovrà essere realizzato, nello spazio privato, un tratto in piano di almeno 4,50 metri, riducibile a 2,50 m a discrezione dell'Ufficio Tecnico Comunale solo in caso di comprovate difficoltà insormontabili.
6. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
  - a) la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 4,50 m. e non sia superiore a 6,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
  - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
  - c) la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 m. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m.
7. Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

#### **Art. 84 - Chioschi/dehors provvisori posizionati su suolo pubblico**

1. L'installazione di chioschi, edicole, od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è assentita dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto del piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati, in conformità alle norme dettate dal "Codice della strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione e a condizione che essi non siano fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante.

2. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
3. I provvedimenti di cui al comma 2 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

**Art. 85 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi, gazebi, dehors posizionati su suolo pubblico e privato.**

1. Chioschi, gazebi e dehors devono costituire elemento di valorizzazione dell'ambito in cui si collocano senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano. La loro collocazione non deve modificare la reale fruibilità pedonale.

**Art. 86 - Recinzioni di spazi pubblici**

1. Le recinzioni e gli arredi devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili nel rispetto delle normative di settore vigenti; devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano, nonché di facile manutenzione.
2. Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m 0,30 dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza m 1,00 di idonea robustezza. O altra idonea soluzione concordata.

**Art. 87 - Numerazione civica**

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione Comunale, utilizzando materiale resistente (numero nero su fondo bianco), secondo sagome e forme predefinite. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porta esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni gli indicatori in precedenza assegnatigli.
5. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

6. L'Amministrazione Comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
7. L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
8. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

#### **Art. 88 - Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette**

1. In corrispondenza di servizi pubblici, fermate della rete di trasporto pubblico devono essere previsti depositi e/o aree di sosta sicure attrezzate con portabiciclette.
2. Negli edifici a destinazione commerciale o industriale/artigianale è obbligatoria l'installazione di portabiciclette sicuri e/o depositi a una distanza inferiore a 200 m dall'entrata.
3. Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione, devono essere individuati in aree comuni pubbliche o private facilmente accessibili, idonei spazi per il deposito delle biciclette

### **Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **Art. 89 - Aree verdi pubbliche, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale pubblici e privati**

1. Le aree verdi pubbliche saranno gestite secondo le migliori modalità e tecniche di trattamento degli impianti arborei esistenti e del tappeto arbustivo o erboso, utilizzando prodotti ecocompatibili come fertilizzanti. In caso di necessità di messa in sicurezza di esemplari adulti, saranno verificate preventivamente con relazione agronomica eventuali alternative all'abbattimento, ad eccezione degli interventi urgenti disposti dall'Ufficio Tecnico comunale.
2. Negli interventi di realizzazione e/o manutenzione dei parchi e giardini pubblici, verde a corredo di strade e parcheggi, dovrà essere evitata la messa a dimora di piante e arbusti maggiormente allergeniche (graminacee, betullacee, oleacee, asteracee, ecc.) prediligendo, al contrario, piante dallo scarso potere allergogeno.
3. Per i parchi e giardini di interesse storico e documentale, pubblici e privati, dovranno essere rispettate le norme di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

## Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

### Art. 90 - Approvvigionamento idrico

1. L'approvvigionamento idrico degli edifici dovrà avvenire secondo le disposizioni dell'ente gestore, definite dal Regolamento del Sistema Idrico Integrato vigente.
2. L'approvvigionamento per scopi irrigui dovrà essere perseguito evitando l'utilizzo dell'acqua potabile e favorendo sistemi di riuso e riciclo delle acque meteoriche o delle acque della falda non utilizzata per scopi potabili.

### Art. 91 - Depurazione e smaltimento delle acque

1. Si rimanda alle specifiche norme dell'Ente gestore del ciclo delle acque per le modalità di allacciamento alla rete fognaria o alla possibilità di depurazione alle condizioni stabilite dalla legge.

### Art. 92 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi aventi le caratteristiche di seguito descritte.
2. Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato e dedicato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni non inferiori a 0,18 mq per ogni abitante e/o utente teorico, ad esclusione delle abitazioni residenziali prive di parti comuni, calcolato mediante apposito algoritmo reso noto a cura degli uffici comunali. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.
3. Il locale deve avere:
  - a) altezza minima di 2,40 m, lato minimo non inferiore a 1,50 m e superficie adeguata, secondo i parametri sopraindicati (locale deposito rifiuti) e, comunque, non inferiore a 5 mq;
  - b) porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m;
  - c) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile per tutta la superficie del locale;
  - d) esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno 10,00 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;

- e) presa d'aria di dimensioni adeguate a garantire l'essalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa antimurina e antinsetti;
  - f) allacciamento ad una presa d'acqua;
  - g) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
  - h) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.
4. I locali raccolta rifiuti, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite locali e/o isole ecologiche dedicate quali spazi integrativi dedicati esclusivamente al conferimento di (plastica, carta e vetro ecc...)
5. I locali e/o le isole di raccolta rifiuti esterne all'edificio sono ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e dovranno possedere le seguenti caratteristiche:
- a) avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile
  - b) essere dotati di presa d'acqua con relativa lancia fornita di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio;
  - c) i cassoni raccoglitori dovranno possedere le caratteristiche previste dal gestore della raccolta rifiuti e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa antimurina e antinsetti.
  - d) Il locale deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta;
  - e) la realizzazione di nuovi manufatti quali spazi comuni per il conferimento dei rifiuti esterni al fabbricato non concorre al calcolo delle superfici coperta
6. La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.
7. Le canne di caduta per il conferimento dei rifiuti degli edifici esistenti sono fatti obbligo di dismissione.
8. I locali raccolta rifiuti, qualora realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio, dovranno essere realizzati con materiali e tipologia tali da essere correttamente inseriti nel contesto urbano di riferimento.

#### **Art. 93 - Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento**

1. L'allaccio alle reti distributive dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento, le reti interne agli immobili privati e gli strumenti di misurazione dei consumi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato.
2. Le manomissioni del suolo pubblico ai fini degli allacciamenti sono subordinate alla emissione di regolare autorizzazione da parte degli uffici preposti.

#### **Art. 94 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

1. Si veda precedente Art. 76 del presente Regolamento.

**Art. 95 - Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica**

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 48 del 10/06/2020, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.
2. Tale previsione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

**Art. 96 - Produzione di energie da fonti rinnovabili e da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Le infrastrutture tecniche per la produzione professionale di energia da fonti rinnovabili (ad esclusione degli impianti a servizio dei singoli edifici) quali campi di pannelli fotovoltaici, centrali a biomassa, impianti di cogenerazione e teleriscaldamento, ecc. (elenco esemplificativo e non esaustivo), sono regolati dalla normativa regionale e nazionale in materia.
2. Al Comune sono demandati gli eventuali titoli abilitativi di sua competenza e/o gli aspetti convenzionali connessi.

58

**Art. 97 - Telecomunicazioni**

1. Le reti delle telecomunicazioni sono soggette alle norme del Regolamento per la concessione del suolo, del sottosuolo e di infrastrutture municipali per la costruzione di reti pubbliche delle telecomunicazioni.
2. Per quanto riguarda gli obblighi relativi della infrastrutturazione digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del d.p.r. 380/2001 s.m.i.

**Art. 98 - Rete di illuminazione pubblica**

1. La rete di illuminazione pubblica è affidata al Settore Lavori pubblici dell'Ente sul territorio di propria competenza.
2. Gli impianti di illuminazione pubblica di nuova realizzazione per opere di urbanizzazione a scomputo e non, dovranno essere realizzati in linea a quanto dettato dalle specifiche tecniche di riferimento del Comune (di cui all'Allegato ...), in osservanza e nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e smi L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).
3. Per gli impianti alimentati in linea aerea, i proprietari frontisti sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici elementi di illuminazione pubblica per l'interesse collettivo.

**Art. 99 - Illuminazione esterna negli spazi privati**

1. Gli impianti di illuminazione per esterni in aree private asservite all'uso pubblico, dovranno essere realizzati dal Privato nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e smi L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).
2. Gli orari di accensione e spegnimento dovranno essere in linea con gli orari di esercizio degli impianti d'illuminazione pubblica presenti sul territorio Comunale.
3. La gestione dell'impianto per esterni comprendente la posa di quadro elettrico privato, manutenzione e spese energia è totalmente a carico del Privato.

## Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserim.to paesagg.co

### Art. 100 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
3. È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione attraverso la compilazione e l'invio del modulo NA/1 del Piano Regione Amianto Lombardia (PRAL) approvato con DGR 1526 del 22 dicembre 2005 (BURL 2° suppl. straord. del 17/01/2006) all'Area competente del Comune e all'Agenzia di Tutela della Salute territorialmente competente ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
4. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico ovvero da altro personale incaricato dal Comune, o sanitario dell'Azienda Territoriale Sanitaria, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
5. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
6. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e volatili in genere (fatto salvo quanto diversamente previsto da specifica normativa comunale sulla tutela degli animali). Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

7. I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali di:
  - a) sicurezza in caso di incendio;
  - b) igiene, salute e fattori ambientali tali da non procurare sviluppi di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, emissioni di radiazioni pericolose.
8. Il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente lo si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultino essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.
9. Nelle costruzioni di fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e privi dei requisiti di cui all'articolo precedente.

#### **Art. 101 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
2. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
3. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico, non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza.

#### **Art. 102 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. In caso di nuova costruzione o interventi sugli edifici esistenti, tutti gli eventuali aggetti sulle pubbliche vie dovranno avere una quota di intradosso, per qualsiasi elemento costitutivo dell'aggetto, compresi capotti termici, pari o superiore a cm 350 dal piano del marciapiede e comunque pari o superiore a cm 450 in proiezione al piano stradale.
2. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:

- a) il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
  - b) il caso in cui siano di tipo scorrevole interno alla muratura: non sono ammessi binari esterni e/o sporgenti dalla facciata;
  - c) eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza;
  - d) che siano poste ad un'altezza minima di m 3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato o, nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, ad un'altezza minima di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
3. Per le tende solari retrattili è consentita un'altezza minima di m 2,20 misurata dal punto più basso della tenda al piano marciapiede o di pubblico passaggio. L'oggetto deve essere inferiore di almeno m 0,50 rispetto alla larghezza del marciapiede o passaggio pubblico pedonale

### **Art. 103 - Allineamenti**

1. E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine che valga a costituire cortina edilizia.
2. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

62

### **Art. 104 - Piano del colore**

2. Su tutto il territorio comunale la ritinteggiatura di porzioni di facciata inserite in cortine edilizie e/o in insediamenti omogenei, deve rispondere ai seguenti requisiti:
  - a) deve essere utilizzata un'unica colorazione cielo terra (a meno di bicromia comprovata da documenti o immagini storiche che ne testimonino l'originaria preesistenza) per i fronti di edifici formanti un solo corpo architettonico, anche se frazionati tra più proprietà e se inseriti in cortine edilizie.
  - b) L'identificazione dei corpi architettonici omogenei su cui vige l'obbligo di uniformità cromatica deve avvenire sulla base della presenza e della riconoscibilità di elementi architettonici unitari e coerenti, quali ad esempio l'allineamento delle aperture in facciata, l'altezza complessiva del fabbricato, l'omogeneità della copertura e della linea di gronda, la presenza di analoghi elementi decorativi ecc.;
  - c) i diversi corpi architettonici omogenei, così come sopra identificati, possono avere colorazioni diverse tra loro purché armonizzate con le tonalità dei fabbricati finitimi, utilizzando gradazioni (più chiare e/o più scure) di un unico colore, oppure colori differenti che non risultino tra loro dissonanti;
  - d) è auspicabile la bicromia (tono su tono) tra la parete e gli elementi decorativi presenti sulla facciata (marcapiani, cornici, cornicioni, zoccolature ecc.).
3. Gli interventi di tinteggiatura dei fronti, la realizzazione di dipinti murali o altre decorazioni ornamentali visibili da spazio pubblico su immobili della città storica sono soggetti al parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

**Art. 105 - Coperture degli edifici**

1. Per le coperture degli edifici dovrà osservarsi particolare cura nelle scelte progettuali in virtù dell'ubicazione dello stabile, garantendo un adeguato inserimento paesaggistico e opportuna scelta dei materiali.
2. Per comprovate ragioni di carattere paesaggistico, ambientale e/o architettonico, di coordinamento con l'intorno o di tutela di coni panoramici, in caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che incidano sulle caratteristiche architettoniche complessive dell'edificio, l'amministrazione comunale, previa valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio, potrà eventualmente prescrivere una particolare tipologia di copertura.
3. All'esterno dei nuclei di antica formazione sono ammesse coperture curve e coperture a falda piana; in questi casi la falda di copertura deve coincidere con l'ultima soletta di copertura del fabbricato.
4. I materiali di copertura dovranno risultare idonei e coerenti con il contesto edilizio e paesaggistico in cui l'edificio oggetto di intervento è inserito; nei nuclei di antica formazione per coperture saranno preferibilmente realizzate a falde inclinate con manto di tegole a canale in laterizio (coppi) o tegole marsigliesi. Sono ammesse tipologie di copertura differenti in considerazione a necessità strutturali o per particolari soluzioni architettoniche; in tal caso ai fini del rilascio dei provvedimenti abilitativi dovrà essere acquisito il parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
5. Le coperture degli edifici non potranno avere uno sporto di gronda superiore a 1,50m; nei nuclei di antica formazione le gronde dovranno essere realizzate in legno ed avere uno sporto non superiore a 1,00m e, in ogni caso non superiore alla dimensione originaria preesistente.
6. Eventuali deroghe alle indicazioni di cui sopra, motivate da specifiche necessità dall'adozione di particolari soluzioni architettoniche progettuali, potranno essere ammesse solamente a seguito dell'ottenimento di parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio.

**Art. 106 - Illuminazione pubblica**

1. L'illuminazione assume un ruolo fondamentale nell'ambito del progetto urbano in quanto strumento in grado di cambiare totalmente lo scenario di edifici e piazze, senza andare ad alterarne le forme. Il presente Regolamento Edilizio è derogabile dal Piano dell'Illuminazione pubblica (redatto dall'ente gestore del servizio).
2. Il presente Regolamento Edilizio disciplina gli interventi che, anche se frazionati nel tempo e di piccola entità dimensionale, dovranno risultare armonizzati con le scelte urbanistiche generali riguardo lo spazio pubblico. In particolare, il progetto dovrà permettere di valutare l'effettivo impatto dell'evento illuminotecnico, sia durante la notte che durante il giorno, studiando e documentando accuratamente:

- a) intensità luminosa complessiva e puntuale
  - b) resa cromatica
  - c) effetti d'ombra
  - d) impatto visivo degli oggetti.
3. I progetti di illuminazione dovranno rispettare le indicazioni contenute nella L.R. 31/2015.
4. Dovranno essere evitate intensità luminose eccessive, forzature ad effetto, rese cromatiche incoerenti con le tipologie dei materiali del sito che possono entrare in contrasto con il paesaggio considerato come unità di parti naturali ed edificate.
5. Ogni progetto di illuminazione pubblica dovrà contenere indicazioni relative al risparmio energetico con la scelta di strategie che possono riguardare:
- a) la parzializzazione degli impianti (lo spegnimento o l'attenuazione di un certo numero di punti luce rispetto al totale, a rotazione e a orari prestabiliti);
  - b) la sostituzione delle lampade esistenti con altre più efficienti;
  - c) la realizzazione di interventi "a monte" attraverso sistemi centralizzati o flessibili che intervengono sulla stabilizzazione;
  - d) la regolazione di flusso e potenza delle lampade, per esempio attraverso l'introduzione di servizi di accensione e spegnimento differenziati in base alle esigenze o l'uso di software che permettono di controllare e gestire in maniera intelligente i singoli punti luce;
  - e) il possibile passaggio di cavidotti per la realizzazione delle reti wi-fii nelle aree pubbliche.
6. I principali ambiti di intervento dell'illuminazione pubblica sono costituiti da:
- a) sistema viario e stradale;
  - b) gallerie, tunnel, sottopassaggi;
  - c) ingressi, percorsi pedonali e parcheggi;
  - d) piccole e grandi strutture per impianti sportivi e manifestazioni;
  - e) aree a verde pubblico;
  - f) monumenti, sculture, opere d'arte, elementi d'acqua.
7. L'illuminazione pubblica del sistema viario stradale dovrà essere realizzata in base alla classificazione funzionale delle strade (urbane ed extraurbane) e dovrà essere tesa a mettere chiaramente in evidenza le funzioni rispetto al contesto urbanizzato, alle utenze, al tipo e ai volumi di traffico.
8. Le emergenze architettoniche ai sensi del D.Lgs. 42/2004 visibili dalle strade extraurbane e di accesso al centro abitato dovranno essere oggetto di illuminazione di tipo artistico e monumentale.

#### **Art. 107 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. L'installazione degli impianti di ricezione radiotelevisiva, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro del comune e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

2. Al fine di evitare la molteplicità di antenne individuali, per motivi sia estetici sia funzionali, negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio si dovrà procedere alla predisposizione di impianti centralizzati per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari.
3. Sono vietate nuove installazioni di antenne paraboliche di ricezione sui balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, o in giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie; sono di norma vietate le discese dei cavi sulle pareti esterne degli edifici.
4. L'alloggiamento delle strutture e delle canalizzazioni degli impianti di condizionamento estivo dovrà ispirarsi a criteri di contenimento dell'impatto visivo di tutela del decoro degli immobili.
5. A tale scopo è di norma vietato posizionare in vista tubazioni di scarico di apparecchi per il condizionamento e le relative canalizzazioni; in caso di manifesta impossibilità dovranno essere valutati opportuni accorgimenti costruttivi volti a limitarne l'impatto visivo.
6. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione le unità esterne degli impianti di condizionamento dovranno essere alloggiate in apposite nicchie con chiusura ricavata attraverso necessaria schermatura/grigliato per permettere l'aerazione.
7. Gli impianti (es. torri evaporative, condensatori, ecc.) dovranno essere realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.
8. Le unità esterne di condizionamento non dovranno risultare visibili dal fronte stradale o essere affacciate su luogo pubblico; in ogni caso si dovrà prevedere opportuna schermatura finalizzata ad evitare disturbo acustico e termico; negli ambiti di più elevata sensibilità paesistica la soluzione adottata potrà essere sottoposta al parere della Commissione per il Paesaggio.
9. I vani tecnici destinati all'alloggiamento degli ascensori e dei relativi extra corsa dovranno essere prioritariamente contenuti entro la sagoma dell'edificio. In caso di impossibilità, per necessità di carattere compositivo architettonico o per interventi nei nuclei di antica formazione potranno essere autorizzate soluzioni alternative a seguito di positiva valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio.
10. Particolare cura dovrà essere prestata nella progettazione degli impianti fotovoltaici e solari termici da installare sulle coperture degli edifici al fine di verificarne la compatibilità architettonico / paesaggistica. Gli impianti saranno preferibilmente di tipo integrato o semi-integrato escludendo in ogni caso il posizionamento sulla copertura dei serbatoi di accumulo degli impianti termici di produzione di acqua calda sanitaria. Nei nuclei di antica formazione è prescritta l'installazione di pannelli fotovoltaici di tipo integrato.

**Art. 108 - Serramenti esterni degli edifici**

1. Le caratteristiche materiche e di colore dei serramenti esterni degli edifici devono armonizzarsi e risultare unitariamente coerenti rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato. In particolare, nei Nuclei di Antica Formazione per gli infissi e gli scuri è preferibile l'uso del legno massello o lamellare; sono ammessi i serramenti in metallo o in PVC solamente a seguito di positiva valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio.

**Art. 109 - Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe**

1. Insegne e cartelli commerciali:
  - a) fermo restando quanto disposto dal Codice della strada, nessuna struttura a supporto di mezzi pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione o altro manufatto può essere collocata, anche temporaneamente, su aree o spazi pubblici o d'uso pubblico senza preventiva specifica autorizzazione per l'occupazione ai sensi del vigente regolamento comunale in materia di occupazione di suolo pubblico;
  - b) fermo restando quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, è consentito posare insegne, cieche e/o luminose sugli edifici, unicamente entro la luce delle aperture dei manufatti edilizi, così che non fuoriescano dalla sagoma dei fori architettonici. Sono ammessi altri sistemi di posa che motivatamente giustificati non arrecano alcuna turbativa alla viabilità e al decoro dell'ambiente circostante.
  - c) nei Nuclei di Antica Formazione sono ammesse le insegne collocate sulla parte posteriore fissa delle vetrine, anche illuminate con fari esterni a bassa intensità; non sono ammesse le scritte fluorescenti o a cassonetto e le insegne a bandiera.
2. Targhe bacheche e vetrine:
  - a) sugli edifici che si affacciano sugli spazi pubblici o di uso pubblico è consentita la posa di targhe, bacheche, vetrinette e simili; tali manufatti debbono essere posti in opera secondo le seguenti prescrizioni:
    - debbono essere saldamente ancorati alla facciata;
    - essere realizzati in materiale infrangibile;
    - materiali plastici: sono ammessi unicamente quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
    - avere una dimensione massima di 0,60 mq;
    - apparecchi illuminanti, se presenti, devono essere inseriti nel manufatto in posizione e con schermatura tale da non creare disturbo alla vista.
3. Le cornici, le mensole e le parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro;
  - a) non debbono alterare il decoro o coprire gli elementi architettonici degli edifici;
  - b) debbono essere applicate in modo tale da essere facilmente pulibili anche al loro interno;
  - c) la domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche e/o vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dall'indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, del proprietario dell'edificio; nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nell'eventuale rilascio dell'autorizzazione;

- d) le vetrine e gli ingressi agli esercizi commerciali dovranno essere ricavati nell'ambito delle aperture originarie; per le vetrine è ammessa, ove possibile, la ripetizione in sequenza dei moduli dei piani superiori per ricavare nuove aperture; è ammesso l'uso di telai verniciati con colori scuri in ferro ed in alluminio; la protezione può essere assicurata con cristalli di sicurezza, serrande a maglie, serrande cieche; queste ultime verniciate con colori opachi e scuri; nei centri storici sono ammesse esclusivamente serrande a maglie.
4. Serrande cieche degli esercizi commerciali:
- a) al fine di contribuire all'incremento dell'attrattività commerciale, su ogni serranda cieca dei negozi è possibile realizzare un disegno/ logo personalizzato nel rispetto dei seguenti criteri: superficie quadrata con dimensioni massime di cm 120 x cm 120; colori opachi.
5. Tutti gli elementi di questo articolo se collocati in aree comprese nei Nuclei di Antica Formazione, come individuati dallo strumento urbanistico generale, devono essere sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio solo se previsto dalle norme vigenti.

#### **Art. 110 - Cartelloni pubblicitari**

1. L'autorizzazione alla posa di manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, è rilasciata dall'Ufficio allo scopo preposto dall'organizzazione degli uffici, attraverso lo Sportello Unico delle Attività Produttive, secondo le disposizioni regolamentari comunali inerenti alla disciplina del Canone Unico Patrimoniale

#### **Art. 111 - Muri di cinta e di sostegno**

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a metri 2,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti insito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore alla metà dell'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a metri 3,00 è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno devono presentare un paramento esterno coerente con la situazione del contesto circostante e, quando non realizzati in materiali previsti faccia a vista, essere convenientemente intonacati e tinteggiati.

5. Il Comune può condizionare il titolo abilitativo alla realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente; può, altresì, imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

**Art. 112 - Beni culturali e edifici storici**

1. Si applicano le disposizioni del D.Lgs. 42/2004, dei Decreti specifici di tutela e dello strumento urbanistico.

**Art. 113 - Cimiteri**

1. I beni culturali sono definiti dalla parte seconda del Testo Unico D.Lgs.42/2004 e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.

**Art. 114 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. I sistemi di sicurezza degli spazi pubblici non devono mai impedire la vivibilità degli stessi.
2. Sono sconsigliate soluzioni di controllo dei luoghi che prevedano la recinzione degli spazi.
3. Ai fini della sicurezza stradale e quindi della compresenza di autoveicoli e pedoni nei medesimi spazi di transito sono da preferirsi soluzioni di dissuasione o di rallentamento del traffico veicolare.

## Capo VI – Elementi costruttivi

### Art. 115 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.
2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.

### Art. 116 - Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia

1. Le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, sono considerati locali tecnici (come previsto dalla norma) e conseguentemente non sono computati ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
2. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della s.l.p.
3. I locali retrostanti le serre devono rispettare i criteri di Aerazione e illuminazione.
4. In particolare, ai fini del calcolo del rapporto aerante potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
  - a) la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;
  - b) la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un decimo della somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante;
  - c) i serramenti della serra prospettino su spazi privati

### Art. 117 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Si veda precedente Art. 54 del presente Regolamento.

### Art. 118 - Strade e passaggi privati e cortili e patii

1. Le prescrizioni di cui ai successivi commi si applicano alle nuove costruzioni. Nel caso di interventi su strade esistenti possono essere richiesti, compatibilmente con la reale fattibilità, adeguamenti anche parziali alle norme regolamentari.
2. Le strade private all'interno del centro abitato devono:

- a) essere dotate di cartelli che ne specificano la natura privata;
  - b) essere dotate di sistemi di raccolta e scarico delle acque meteoriche conformi alla normativa vigente in materia;
3. La manutenzione di ogni elemento o impianto afferente alla strada privata è a carico della proprietà, salvo quanto disposto da specifiche convenzioni.
  4. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
  5. Le strade private all'interno del centro abitato al servizio di insediamenti residenziali devono avere larghezza minima di m 4,50 nel caso di un unico senso di marcia e di m 6 nel caso di doppio senso di marcia, entrambi calcolati escludendo marciapiedi o banchine laterali. Il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 7,50.
  6. Le strade private all'interno del centro abitato al servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,50 nel caso di un unico senso di marcia e di m 7 nel caso di doppio senso di marcia, entrambi calcolati escludendo marciapiedi o banchine laterali. Il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m 10.
  7. Percorsi di dimensioni inferiori ai minimi sopra indicati vengono considerati passi carrai.
  8. In caso di strade private a fondo cieco, deve essere previsto uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.
  9. Se aperte al pubblico passaggio le strade private devono essere dotate, a cura e spese della proprietà, altresì di:
    - a) impianto di illuminazione;
    - b) almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a m 1,50

#### **Art. 119 - Recinzioni private**

1. Le recinzioni, aventi carattere definitivo, poste lungo le vie o piazze pubbliche o aperte al pubblico transito devono avere carattere decoroso, anche in relazione alla destinazione dell'area da recintare, debbono essere realizzate in materiali e forme non pericolose, con altezza complessiva non superiore a 1,60m con adeguata zoccolatura di altezza non superiore a m 0,50 ed avere una trasparenza pari, per ciascun metro quadrato di superficie, almeno al 50% della superficie stessa.
2. Per le zone produttive l'altezza massima complessiva è elevata a 2,00m, nei lati a confine con altre proprietà private, sono ammesse recinzioni murarie o opache.
3. Le recinzioni verso gli spazi pubblici potranno essere schermate con siepi sempreverdi, di altezza massima pari a 2,00m, che dovranno essere tenute potate

affinché non occupino o sporgano sul marciapiede o, in assenza di questo, sulla strada.

4. Le recinzioni non devono altresì ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; per questo motivo il SUE, riscontrandone la necessità, potrà richiedere apposito parere nell'ambito del procedimento amministrativo edilizio all'ufficio di polizia locale.
5. Non sono ammesse recinzioni che portino al frazionamento di cortili o spazi unitari nel centro storico per garantire la continuità visiva. Nel caso di interventi di recupero, per le recinzioni esistenti internamente alle corti, dovranno essere utilizzati materiali, tipologie e colori coerenti con il contesto storico; essi dovranno essere in ogni caso approvati dalla commissione del paesaggio
6. Eventuali soluzioni derivanti da particolari e specifiche esigenze potranno essere ammesse solo a seguito di parere favorevole del comando di polizia locale in relazione ai requisiti di conformità al codice della strada e della commissione del paesaggio che ne valuterà la compatibilità con il contesto ambientale e paesaggistico.
7. Qualora le recinzioni siano sostituite e/o integrate con vegetazione (schermi, cespugli, rampicanti) dovranno essere rispettate le prescrizioni diramate con specifica ordinanza comunale relativa al taglio siepi e rami sporgenti ai margini delle strade comunali e vicinali ad uso pubblico e analoghi provvedimenti.

#### **Art. 120 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici,**

1. Nell'ottica di una progettazione volta a realizzare edifici ecosostenibili e a basse emissioni, tenendo conto della stringente necessità di ridurre i consumi energetici e al contempo di limitare l'inquinamento acustico, risultano da privilegiare materiali e tecniche costruttive volte al perseguimento dei migliori risultati possibili, pur salvaguardando tipicità e caratteristiche locali, tenendo conto di eventuali vincoli presenti nel contesto di riferimento.

#### **Art. 121 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza;**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.
2. Devono essere conservate e ripristinate le pavimentazioni che presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico o legate alla tradizione costruttiva locale.
3. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque drenante attraverso soluzioni progettuali che prevedano la compattazione delle superfici non pavimentate.

4. In caso di superfici destinate a camminamento, passaggio, area di manovra e di accesso veicolare, devono essere preferibilmente utilizzate pavimentazioni semi-filtranti per tutti gli spazi non obbligatoriamente impermeabili ai sensi delle norme vigenti.

#### **Art. 122 - Piscine private pertinenziali**

1. Si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e alla DGR 2552/2006.
2. Le piscine pertinenziali alle costruzioni possono essere realizzate nelle aree di pertinenza urbanistica delle stesse, ad esclusione delle aree ricomprese nelle Città storica come individuata dallo strumento urbanistico generale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) dimensione massima della superficie d'acqua  $\leq 120$  mq;
  - b) distanza dai confini di proprietà, anche se completamente interrata,  $\geq 2$  m, misurata dal filo interno della vasca;
  - c) Il riempimento e lo smaltimento delle acque devono essere comunicati all'ente gestore.
3. È consentito posizionare piscine stagionali senza titolo edilizio.
4. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e dell'impermeabilizzazione del suolo.
5. Nella realizzazione delle piscine dovranno essere applicati tutti gli accorgimenti costruttivi e di qualità dei materiali utili ad assicurare condizioni di qualità estetica, funzionale, fruitiva ed i requisiti di igiene e sicurezza richiesti dalla normativa in materia.

#### **Art.123 - Altre opere di corredo agli edifici**

1. Costituiscono "Pertinenza" di modesta entità:
  - a) pergolati, pergotenda, pergola bioclimatica, gazebo  $\leq 20$  mq di copertura comprensiva di sporti che può essere smontato con facilità;
  - b) ripostiglio per attrezzi  $\leq 4$  mq di copertura comprensiva di sporti;
2. In ogni caso i predetti manufatti dovranno rispettare le distanze dai confini prescritte dal Codice Civile.
3. La realizzazione dei manufatti di cui al presente Articolo, ad esclusione di quelli rientranti per legge fra gli interventi attuabili tramite attività edilizia libera, sono subordinati a procedimenti edilizi con asseverazione da parte di tecnico abilitato.
4. Nel caso di edifici condominiali le opere di corredo in aree pertinenziali dovranno essere approvate dall'assemblea condominiale.

## Titolo 4. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### Art. 124 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di personale tecnico comunale e agenti di polizia locale e può far procedere d'ufficio alla verifica dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità alle disposizioni vigenti in materia edilizia e al progetto approvato.
3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla richiesta o presentazione di titoli abilitativi. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo se dovuto, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, o degli strumenti urbanistici, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni di legge.

---

73

### Art. 125 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli Uffici Comunali possono effettuare in ogni momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
2. In relazione all'attività di cantiere, il committente delle opere si impegna a:
  - a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.L.gs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
  - b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
  - c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;

- d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. Fatto salvo quanto indicato al periodo precedente e richiamati altresì i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il committente delle opere si obbliga a:
- a) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, in modalità telematica, la notifica preliminare, quando prevista, elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i, nonché al suo aggiornamento nel caso di variazioni nel corso dei lavori;
  - b) presentare dichiarazione descrizione delle imprese all'elenco tenuto dalla Cassa Edile;
  - c) presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere con l'indicazione dei nominativi e dei dati identificativi degli stessi e del contratto collettivo applicato, nonché l'aggiornamento nel caso di variazioni di detti soggetti;
  - d) trasmettere alla Cassa Edile di Milano copia della notifica preliminare e di tutti i necessari aggiornamenti;
  - e) affidare l'esecuzione di lavori edili esclusivamente ad imprese che applicano il CCNL dell'edilizia iscritte alla Cassa Edile di Milano o ad una delle Casse Edili CNCE di cui al sistema messa in rete della Regione Lombardia; è richiesta l'iscrizione alla Cassa Edile fin dal primo giorno
  - f) Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri, fermi restando gli obblighi ed adempimenti di legge.
4. È sospesa l'efficacia del titolo abilitativo nei casi previsti dall'art. 90 c. 10 del D.Lgs. 81/2008e nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi all'idoneità tecnico professionale, nonché nei casi di reiterata violazione delle disposizioni in materia di distacco internazionale di personale.
5. La disciplina generale del cantiere per la salute sicurezza e regolarità dei rapporti di lavoro per le opere di urbanizzazione e dei servizi è prevista nel documento "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi".
6. Le convenzioni di piani attuativi, di Permessi di Costruire o di altri accordi negoziali, fermo restando quanto previsto al precedente comma 3, devono prevedere:
- a) dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento magnetico emesso dalla Cassa Edile, rilasciato all'impresa

b) una penale da 5.000 a 50.000 euro che si applica qualora gli organi di vigilanza preposti, o il Comune, riscontrino il mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 90 del D.Lgs.81/08 posti a carico del committente delle opere.

7. Nelle more della definizione ed approvazione di apposito Regolamento di interscambio fra Amministrazione comunale e Cassa Edile per il controllo dei dati, sono sospesi gli effetti e gli adempimenti connessi all'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile.

#### **Art. 126 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da 25 euro a 500 euro previste all'art. 7bis del D.Lgs. 267/2000 per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica e di quelle eventualmente previste da altri Regolamenti o specifiche normative di settore.
2. Di seguito è allegata la tabella delle singole violazioni delle prescrizioni contenute nel Regolamento e delle relative misure della sanzione pecuniaria.
3. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nella tabella che segue, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi previsti dal presente Regolamento, ove non diversamente disposto nella tabella che segue, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 25 a € 500.
4. L'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 25 a € 500.
5. L'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 45 a € 500.

## TABELLA ILLUSTRATIVA DELLE VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E RELATIVE SANZIONI PECUNIARIE

ARTICOLO	VIOLAZIONE	MINIMO	MASSIMO
	Mancata manutenzione delle costruzioni	€ 100	€ 500
	Mancato collaudo degli interventi privati	€ 100	€ 500
	Mancata manutenzione delle aree/pulizia/protezione ai fini dell'inaccessibilità	€ 100	€ 500
	Mancata ottemperanza agli ordini impartiti	€75/mq catastale	€ 200/mq catastale
	Mancata comunicazione inizio lavori P.d.C.	€ 50	€ 500
	Mancata comunicazione fine lavori C.I.L.A, SCIA e P.d.C. e consegna documentazione allegata se non già sanzionata ex art. 23.7 T.U. Edilizia	€ 35	€ 350
	Mancata denuncia per recinzione provvisoria	€ 35	€ 350
	Mancata messa in sicurezza in caso di interruzioni	€ 100	€ 500
	Mancata affissione tabella per interventi edilizi	€ 25	€ 250
	Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi minori	€ 35	€ 350
	Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi maggiori	€ 50	€ 500
	Sottrazione alla vista di targhe ecc., costituzione di barriera visiva	€ 25	€ 250
	Mancata posa/ mancata restituzione indicatore numerico	€ 25	€ 250
	Mancata indicazione Amministratore	€ 25	€ 250
	Mancata sistemazione aree	€ 100	€ 500
	Mancata indicazione di accesso carraio	€ 25	€ 250
	Mancato rispetto delle prescrizioni su nidificazione piccioni	€ 25	€ 300
	Mancata adozione di soluzioni provvisoriale per abbattimento barriere esercizi piano terra	€ 50	€ 300
	Mancata comunicazione tempestiva sostituzione direttore assunto lavori	€ 50	€ 500
	Mancata comunicazione di punti fissi e quote di livello	€ 25	€ 250

## Titolo 5. NORME TRANSITORIE

### Art. 127 - Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive della giurisdizione amministrativa su specifici articoli.
3. Qualsiasi provvedimento approvato successivamente al presente regolamento sia in contrasto con i contenuti del regolamento stesso, tale provvedimento deve costituire variante al presente regolamento.
4. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Direttore dello Sportello Unico per l'Edilizia (oppure, alternativamente, del Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia), da pubblicarsi sul sito web del Comune.
5. Il presente Regolamento e le sue successive modifiche e aggiornamenti sono trasmessi a Regione Lombardia per le opportune attività di monitoraggio di cui al quadro dispositivo.

---

77

### Art. 128 - Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio si applicano ai Permessi di Costruire, alle SCIA e alle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate richiesti presentati dalla data di entrata in vigore dello stesso.
2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori.
3. Ai titoli edilizi - e relative varianti - presentati in attuazione alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti urbanistici attuativi approvati, si applicano le disposizioni di cui al presente Regolamento, fatte salve diverse previsioni convenzionali