



CITTÀ DI DESIO

# REGOLAMENTO EDILIZIO

***Sindaco***

Avv. Simone Gargiulo

***Assessore Urbanistica e Edilizia Privata***

Dott. Pian. Cristina Riboldi

***Responsabile del Procedimento e Dirigente Area Tecnica***

Arch. PhD Floriana Petracco

***Collaboratori interni: Comune di Desio***

Uffici Edilizia Privata e Urbanistica

Arch. Daniele Marzi - coordinatore

***Collaboratori esterni: U.lab S.r.l.***

Ing. Stefano Franco - Responsabile di progetto

Arch. Silvia Ghiringhelli

Dott. Pian. Elisabetta Vangelista

Regolamento adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 15/12/2022

Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 03/04/2023



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

---

Natura e oggetto del Regolamento Edilizio

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

---

### **Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali**

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

---

- |              |  |
|--------------|--|
| Articolo 1.  | Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)   |
| Articolo 2.  | Titoli abilitativi   |
| Articolo 3.  | Attuazione degli interventi edilizi  |
| Articolo 4.  | Mutamenti di destinazione d'uso  |
| Articolo 5.  | Modalità diretta convenzionata   |
| Articolo 6.  | Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio  |
| Articolo 7.  | Autorizzazione Paesaggistica   |
| Articolo 8.  | Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica  |
| Articolo 9.  | Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie  |
| Articolo 10. | Accertamenti   |
| Articolo 11. | Pareri   |
| Articolo 12. | Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale |
| Articolo 13. | Modalità di coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP)   |

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

---

- |              |  |
|--------------|--|
| Articolo 14. | Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati                         |
| Articolo 15. | Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento  |
| Articolo 16. | Certificato di destinazione urbanistica (CDU)  |
| Articolo 17. | Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia: proroga e rinnovo dei titoli abilitativi |
| Articolo 18. | Interventi non ultimati  |
| Articolo 19. | Agibilità  |
| Articolo 20. | Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità  |
| Articolo 21. | Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni       |
| Articolo 22. | Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico generale                               |
| Articolo 23. | Deroghe ai Piani Attuativi   |
| Articolo 24. | Istruttoria preliminare facoltativa  |
| Articolo 25. | Convenzionamento tipologico e planivolumetrico   |
| Articolo 26. | Cessione di aree, realizzazione di opere a scomuto   |
| Articolo 27. | Esecuzione di opere pubbliche  |
| Articolo 28. | Realizzazione di interventi di edilizia sociale  |
| Articolo 29. | Permesso di costruire in deroga  |

- Articolo 30. Interventi edilizi in deroga e di adeguamento igienico sanitario
- Articolo 31. Interventi urgenti
- Articolo 32. Pubblicità e trasparenza
- Articolo 33. Provvedimenti abilitativi e varianti. Diritti di terzi
- Articolo 34. Concorsi di urbanistica e architettura

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

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

---

- Articolo 35. Comunicazione di inizio e differimento dei lavori
- Articolo 36. Interruzione dei lavori
- Articolo 37. Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia
- Articolo 38. Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori
- Articolo 39. Comunicazione di fine dei lavori
- Articolo 40. Allegati alle dichiarazioni di inizio e ultimazione dei lavori
- Articolo 41. Comunicazioni relative alla salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici
- Articolo 42. Comunicazioni relative alle opere di bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi

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

---

- Articolo 43. Principi generali dell'esecuzione dei lavori
- Articolo 44. Richiesta e consegna di punti fissi
- Articolo 45. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
- Articolo 46. Cartelli di cantiere
- Articolo 47. Criteri da osservare per scavi e demolizioni
- Articolo 48. Manufatti attinenti a servizio pubblico e suolo pubblico
- Articolo 49. Tolleranze di cantiere
- Articolo 50. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### *Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio*

---

- Articolo 51. Campo di applicazione e relazioni con il Regolamento per la realizzazione di rivestimenti a "cappotto termico"
- Articolo 52. Energia, fonti rinnovabili, eco sostenibilità
- Articolo 53. Sostenibilità ambientale
- Articolo 54. Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale
- Articolo 55. Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva
- Articolo 56. Prestazioni dell'involucro opaco
- Articolo 57. Prestazioni dei serramenti
- Articolo 58. Impianti di produzione del calore
- Articolo 59. Ventilazione meccanica controllata
- Articolo 60. Fonti rinnovabili per la produzione di energia
- Articolo 61. Efficienza impianti di illuminazione
- Articolo 62. Riduzione consumi individuali di acqua potabile

- Articolo 63. Invarianza idraulica e idrologica  
Articolo 64. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon  
Articolo 65. Rinvio alle misure di protezione contro i pericoli da radiazioni ionizzanti

#### SEZIONE I - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE

---

- Articolo 66. Rinvio al Regolamento d'Igiene  
Articolo 67. Campo di applicazione  
Articolo 68. Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo  
Articolo 69. Manutenzione delle costruzioni  
Articolo 70. Materiali impiegati per le costruzioni  
Articolo 71. Divieto di riuso di materiali  
Articolo 72. Aree di pertinenza. Requisiti  
Articolo 73. Intercapedini e vespai  
Articolo 74. Distanze e altezze  
Articolo 75. Locali seminterrati e sotterranei  
Articolo 76. Recupero dei locali sottotetto  
Articolo 77. Locali sottotetto praticabili  
Articolo 78. Recupero dei locali seminterrati  
Articolo 79. Scale  
Articolo 80. Scale di sicurezza  
Articolo 81. Volumi tecnici  
Articolo 82. Parapetti e davanzali  
Articolo 83. Servizi e impianti negli edifici  
Articolo 84. Ascensori  
Articolo 85. Pergolati, gazebo, pergotende e similari  
Articolo 86. Dehors

#### SEZIONE II - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI E ASSIMILABILI

---

- Articolo 87. Principi generali  
Articolo 88. Tipologia dei locali  
Articolo 89. Altezze minime dei locali  
Articolo 90. Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari  
Articolo 91. Superficie e volumi minimi utili degli ambienti  
Articolo 92. Caratteristiche degli spazi destinati a servizio igienico  
Articolo 93. Caratteristiche degli spazi destinati a cucina e spazio di cottura  
Articolo 94. Soppalchi  
Articolo 95. Soleggiamento  
Articolo 96. Riscontro d'aria  
Articolo 97. Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica  
Articolo 98. Aerazione di tipo indiretto  
Articolo 99. Aerazione naturale  
Articolo 100. Aerazione dei servizi igienici  
Articolo 101. Aerazione tramite cortili e patii  
Articolo 102. Dotazione minima di canne  
Articolo 103. Illuminazione  
Articolo 104. Requisiti di illuminazione naturale e diretta  
Articolo 105. Parti trasparenti

- Articolo 106. Clima acustico  
Articolo 107. Impatto acustico  
Articolo 108. Tutela del clima acustico e contenimento delle emissioni inquinanti  
Articolo 109. Requisiti acustici passivi  
Articolo 110. Norma di prevalenza  
Articolo 111. Requisiti delle unità immobiliari destinate ad attività ludico/ricreative e ginnico/sportive e formazione fisica  
Articolo 112. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti  
Articolo 113. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

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

---

- Articolo 114. Strade  
Articolo 115. Portici e gallerie  
Articolo 116. Piste ciclabili  
Articolo 117. Parcheggi  
Articolo 118. Piazze e aree pedonalizzate  
Articolo 119. Marciapiedi e spazi di uso pubblico  
Articolo 120. Passi carrabili  
Articolo 121. Accesso alla rete viaria  
Articolo 122. Accesso ai parcheggi  
Articolo 123. Edicole e chioschi  
Articolo 124. Attrezzature per indicazioni ed altri apparecchi  
Articolo 125. Numeri civici degli edifici  
Articolo 126. Lotti di terreno ineditati direttamente utilizzati per attività produttive o di deposito

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

---

- Articolo 127. Aree verdi

#### ***Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche***

---

- Articolo 128. Servizi e impianti indispensabili degli edifici  
Articolo 129. Allacciamento alle reti tecnologiche  
Articolo 130. Allacciamento degli edifici ai servizi a rete  
Articolo 131. Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica  
Articolo 132. Telecomunicazioni  
Articolo 133. Rete di illuminazione pubblica  
Articolo 134. Illuminazione esterna negli spazi privati  
Articolo 135. Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti

#### ***Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico***

---

- Articolo 136. Norma generale  
Articolo 137. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni  
Articolo 138. Aree ed edifici dismessi o in disuso  
Articolo 139. Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore  
Articolo 140. Zoccoli e decorazioni  
Articolo 141. Aggetti su strada  
Articolo 142. Strutture aggettanti su suolo privato

- Articolo 143. Abbaini, lucernari e aperture in falda  
Articolo 144. Tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali  
Articolo 145. Cartelli, manifesti, insegne  
Articolo 146. Prescrizioni edilizie per le attività terziarie, commerciali ed artigianali  
Articolo 147. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

#### **Capo VI – Elementi costruttivi**

---

- Articolo 148. Progettazione universale - Superamento delle barriere architettoniche  
Articolo 149. Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia  
Articolo 150. Corti o cortili  
Articolo 151. Patii  
Articolo 152. Spazi e depositi per biciclette  
Articolo 153. Cavedi  
Articolo 154. Cavedi tecnici o passi d'uomo  
Articolo 155. Autorimesse o posti auto privati  
Articolo 156. Autorimesse pubbliche o di uso pubblico  
Articolo 157. Recinzioni  
Articolo 158. Manufatti provvisori

#### **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

- Articolo 159. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio  
Articolo 160. Funzioni di vigilanza  
Articolo 161. Sanzioni  
Articolo 162. Vigilanza del cantiere  
Articolo 163. Rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia

#### **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

- Articolo 164. Aggiornamento del Regolamento Edilizio  
Articolo 165. Rapporti tra Regolamento Edilizio e norma urbanistiche  
Articolo 166. Disposizioni transitorie

#### **ALLEGATI**

- Allegato A: REGOLAMENTO PER L'ISTITUZIONE E LA DISCIPLINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO  
Allegato B: REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI RIVESTIMENTI A "CAPPOTTO TERMICO"  
Allegato C: PIANO ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE E PIANO ACCESSIBILITÀ URBANA





## **PARTE PRIMA**

### **PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### ***Natura e oggetto del Regolamento Edilizio***

---

##### **a. Riferimenti**

Il presente Regolamento è redatto ai sensi del comma 4 art. 2, del d.P.R 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni di legislative e regolamentari in materia di edilizia" e della D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

Nel rispetto della legislazione statale e regionale nonché dello Statuto comunale e nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 7 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, il presente Regolamento Edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.

Stante il principio della gerarchia degli atti normativi dello Stato Italiano, le norme di livello sovraordinato prevalgono sempre sul presente regolamento.

Gli articoli del Regolamento Edilizio rimandano, espressamente o implicitamente, a fonti di legge comunque denominate, vigenti all'epoca della redazione; costituisce a tal fine principale riferimento la ricognizione delle disposizioni normative in materia edilizia di cui alla D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695 pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44 Serie Ordinaria del 31 ottobre 2018.

Le successive variazioni del quadro normativo di riferimento, e dunque il superamento dei rimandi contenuti nel Regolamento Edilizio, non inficiano la validità delle presenti prescrizioni regolamentari per quanto non in contrasto con i contenuti delle fonti normative sovraordinate.

##### **b. Struttura**

Il Regolamento Edilizio esercita la propria azione normativa in armonia e in accordo con le fonti di legge, comunque denominate, attinenti la materia edilizia, nonché con gli strumenti della pianificazione territoriale operanti sul territorio comunale.

Il Regolamento Edilizio, altresì, esercita la propria azione normativa in armonia e in accordo con regolamenti di settore di competenza dei diversi livelli di governo, compreso il livello comunale, operanti sul territorio e relativi a materie connesse o correlate con l'edilizia.

Il Regolamento Edilizio, per ciascuno degli argomenti di competenza di specifici regolamenti comunali, rinvia la normazione a tali fonti, limitando i disposti, se del caso, al solo collegamento di rinvio.

Per quanto attiene ai contenuti in materia di igiene edilizia, il Regolamento Edilizio rinvia al Regolamento Locale d'Igiene di cui alla D.G.R. n. 4/45266 del 25 luglio 1989 fatta eccezione per le norme igieniche di particolare interesse edilizio stabilite dal presente Regolamento, che prevalgono su quelle concorrenti ed eventualmente contrastanti. Le deroghe al Regolamento Locale d'Igiene possono essere richieste nei limiti e con la procedura prevista dal suddetto regolamento.

##### **c. Correlazione diretta con la disciplina generale dell'attività edilizia**

Le norme e le disposizioni relative alle materie di seguito elencate sono disciplinate dalla legislazione statale e regionale vigente:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;

- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
  - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
  - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
  - e.3. alle servitù militari;
  - e.4. agli accessi stradali;
  - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
  - e.6. ai siti contaminati;
- f) le discipline relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Le definizioni tecniche uniformi alle quali il presente Regolamento fa riferimento sono quelle di cui all'Allegato B alla D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695 (BURL S.O. n. 44 del 31 ottobre 2018).

Le norme del presente regolamento non hanno ad oggetto parametri di natura edilizio-urbanistica e non possono altresì modificare o sostituire la normativa di attuazione del Piano di Governo del Territorio.

#### **d. Titolarità**

Gli uffici comunali competenti in materia di edilizia, urbanistica, paesaggio, ambiente, ecologia ecc., che a vario titolo possono intervenire nei procedimenti disciplinati dal Regolamento Edilizio, al fine dell'applicazione delle norme del regolamento medesimo sono identificati dall'unica locuzione "Area Tecnica".

Il Regolamento Edilizio è applicato dal personale costituente l'organico dell'Area Tecnica coordinato dal soggetto responsabile dell'attività del suddetto ufficio, di seguito denominato "Dirigente".

La competenza specifica dei singoli uffici o settori è definita con disposizioni di natura amministrativa da emanarsi a cura del Dirigente nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### **e. Correlazione con le norme in materia di efficientamento energetico**

Ai fini dell'efficientamento energetico, della qualificazione e riqualificazione ambientale, della sostenibilità sociale ed economica delle scelte energetiche e ambientali da attuare in ambito urbano, il Regolamento Edilizio esercita la propria azione mediante rinvio della materia alla normativa nazionale e regionale vigente.

Integra la presente disciplina il Regolamento per la realizzazione di rivestimenti a "cappotto termico" di cui all'allegato B al Regolamento Edilizio.

#### **f. Denominazioni dei titoli abilitativi e atti equipollenti**

Il Regolamento Edilizio, in luogo delle seguenti denominazioni procedurali:

- Permesso di Costruire,
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.),
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.),

e qualsivoglia denominazione che possa essere introdotta dalla normativa vigente in materia così come definite dall'ordinamento alla data di adozione del regolamento medesimo, utilizza la locuzione generale "titolo abilitativo", demandando l'identificazione specifica della tipologia di titolo abilitativo (o atto equipollente), a

disposizioni di natura amministrativa da emanarsi a cura del Dirigente nel rispetto delle norme vigenti in materia e dei disposti di cui al successivo articolo.

**g. Termini temporali del Regolamento Edilizio**

Tutti i termini temporali (durate, scadenze, ecc.) contenuti nel Regolamento Edilizio, sono espressi in giorni solari.

**h. Durata**

La legge non stabilisce termini di durata del Regolamento Edilizio. In generale, la revisione dello strumento è decisa dai competenti organi comunali, allorché si ravvisi la necessità di correlare il regolamento a mutati riferimenti di legge, di pianificazione, oppure nel caso in cui si ravvisino necessità di aggiornamento per finalità funzionali ed applicative delle norme del regolamento stesso.

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

**Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali**

**Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

---

**Articolo 1. Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

1. L'Amministrazione si compone in strutture organizzate per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dal presente Regolamento che, anche ai fini della semplificazione degli stessi, è garantita dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).  
Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge attività di informazione, di ricezione delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce o istanze edilizie, di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia e comunque tutte le funzioni previste dall'art. 5 del DPR 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 ai precedenti commi e fatte salve le normative vigenti in materia di procedimento relative all'attività edilizia, si intendono:
  - 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;
  - per Responsabile dell'Unità Territoriale, il Dirigente preposto alla direzione della stessa, i cui compiti sono indicati nello Statuto Comunale, e negli artt. 4,17, 19 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" ed artt. 107,109,111 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali".
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.
7. Il Dirigente cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie svolge anche la ricognizione degli aggiornamenti al Regolamento Edilizio.

Ai fini della corretta applicazione del Regolamento Edilizio e della strumentazione urbanistica vigente, il Dirigente, mediante propria determinazione, ha facoltà di emanare disposizioni di natura amministrativa attinenti alle seguenti fattispecie: modulistica, circolari e informative, linee guida.

#### **Articolo 2. Titoli abilitativi**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi dell'art. 5 comma 2 del DPR 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 DPR 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 DPR 380/2001 e s.m.i. per le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni non soggette alle disposizioni del Titolo II del medesimo DPR.

#### **Articolo 3. 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.

#### **Articolo 4. 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 - nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio ed al DPR 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, 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 III 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.

#### **Articolo 5. 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. 12/2005 e s.m.i., secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente.
4. È previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante, si assuma tutti gli obblighi previsti dall'atto convenzionale e presenti le opportune fidejussioni a garanzia degli obblighi stessi se necessarie.
5. È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.
6. Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a modalità diretta convenzionata, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente idoneo titolo abilitativo o domanda di permesso di costruire, corredata dalla documentazione di seguito indicata, oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:
  - a) uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, sottoscritto dal soggetto legittimato, nel quale sono disciplinati l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento. Tali testi potranno essere integrati e/o modificati nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e dell'eventuale Conferenza dei Servizi;
  - b) documentazione progettuale relativa all'intervento edilizio e quella afferente i contenuti da disciplinare, in riferimento a quanto sopra.
7. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata, indice l'eventuale Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. e cura l'istruttoria tecnico-amministrativa anche in relazione ai contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione.

#### **Articolo 6. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio è l'organo tecnico-consultivo del Comune che esprime pareri obbligatori, non vincolanti (salvo diversa disposizione di legge) in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie elencate nel successivo comma. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.

2. Ai fini dell'istituzione della Commissione per il Paesaggio, il Regolamento Edilizio esercita la propria azione mediante rinvio della materia ad uno specifico Regolamento (allegato A al presente Regolamento Edilizio), ai sensi dell'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
3. Le disposizioni del Regolamento di cui al precedente comma, in forza del presente articolo, dettano le condizioni operative per l'istituzione, le competenze, la composizione, la durata e il funzionamento della Commissione per il Paesaggio.

#### **Articolo 7. 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. In relazione immobili ed aree di interesse paesaggistico, per le procedure di presentazione e di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica si rimanda agli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004.
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 il proprio parere secondo le disposizioni di Legge.
5. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

#### **Articolo 8. 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.
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.
4. Il Dirigente ha facoltà di richiedere, qualora lo ritenga opportuno, il parere della Commissione per il paesaggio anche per interventi la cui valutazione di impatto paesistico proposta dal progettista risulti al di sotto della soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali.

#### **Articolo 9. Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'art. 5 del DPR 380/2001 e all'art. 32 della L.R. 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<sup>1</sup>. In tema di decorrenza dei termini dei procedimenti si richiama quanto previsto dall'art. 18 bis comma 1 e 2 della L. 241/90.

<sup>1</sup> O eventuale altro ufficio identificato dall'Ente.

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.

#### **Articolo 10. Accertamenti**

1. Le operazioni di accertamento, in vista del compimento di attività o dell'adozione di provvedimenti, sono svolte d'ufficio dai competenti Servizi o -qualora sussista il necessario interesse pubblico- su domanda di soggetti estranei all'Amministrazione Comunale. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni relative ad interessi di natura privatistica e non rilevanti sotto il profilo di interesse pubblico.
2. Al termine delle operazioni di accertamento il Servizio competente redige un apposito verbale, contenente il parere e/o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare da parte dell'organo comunale competente.
3. L'Amministrazione, qualora lo ritenga necessario, si avvale per le attività di accertamento anche dei Servizi dell'Azienda di Tutela della Salute (ATS), per i soli aspetti igienico sanitari, e/o di consulenti esterni di comprovata competenza ed esperienza.

#### **Articolo 11. Pareri**

1. Nei procedimenti promossi da un soggetto interessato ad ottenere un provvedimento comunale, ogni atto di competenza di altre Amministrazioni, la cui preliminare acquisizione sia prescritta da norme di legge o di regolamento, può essere ottenuto direttamente dall'interessato e dallo stesso allegato a corredo della domanda. Qualora il parere necessario sia di competenza di un'Amministrazione tenuta ad esprimersi solo su richiesta del Comune, l'organo comunale competente per l'adozione del provvedimento procede a formulare la richiesta. Di tale richiesta, nonché dell'eventuale indizione della conferenza dei servizi, viene informato l'interessato, con avvertenza in ordine alla sospensione del termine per l'adozione del provvedimento richiesto.

#### **Articolo 12. Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale**

1. La presentazione delle istanze relative ai titoli abilitativi edilizi di competenza del SUE e ai titoli abilitativi per l'esercizio delle attività produttive di competenza del SUAP, dovrà avvenire in modalità telematica attraverso lo Sportello Telematico Polifunzionale, ovvero lo strumento atto a semplificare le relazioni tra i professionisti, i cittadini e la Pubblica Amministrazione.
2. L'accesso dovrà avvenire in modalità autenticata tramite il sito istituzionale del Comune di Desio, nella sezione tematica dedicata e conforme alla vigente normativa in tema di informatizzazione della Pubblica Amministrazione e trasparenza.
3. I requisiti tecnici di presentazione delle istanze sono quelli indicati nello Sportello Telematico Polifunzionale.
4. In relazione alle innovazioni organizzative ed informatiche del Settore, potranno essere introdotte nuove modalità di presentazione che saranno tempestivamente pubblicate sul sito internet del Comune.
5. Il progetto, e la documentazione a corredo dello stesso, dovranno 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, laddove necessario, la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costru-



- zioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine;
- c) dare dimostrazione integrale del rispetto delle norme ad esso applicabili.

**Articolo 13. Modalità di coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia collabora con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) istituito dal DLgs n. 112/1998 e s.m.i., curando tutti gli aspetti di natura edilizia ed urbanistica connessi ed in particolare esprimendo il proprio parere di conformità edilizia o di compatibilità urbanistica rispetto all'inse-diamento di attività produttive.

La disciplina dello SUAP è contenuta nel d.P.R n. 160/2010 e s.m.i., al quale si rinvia.

2. La materia afferente l'edilizia produttiva resta in capo allo Sportello Unico Edilizia (SUE) che pertanto, in qualità di titolare del relativo procedimento, gestisce i subprocedimenti edilizi necessari e i relativi esiti, trasmettendoli unitariamente allo Sportello Unico Attività Produttive.

Sono in ogni caso fatti salvi:

- l'interlocuzione diretta dello SUAP con le imprese;
- il rispetto del d.P.R 160/2010, che prevale sul d.P.R 380/2001.

3. Anche ove dirette e coordinate da un unico Dirigente con il fine di garantire la massima semplificazione delle procedure amministrative, le funzioni di SUE e SUAP sono svolte con riferimento alla normativa specifica prescritta per il tipo di intervento o attività.

**Articolo 14. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. Il Dirigente competente può, per motivi di legittimità e di interesse pubblico, annullare i titoli abilitativi già rilasciati.
2. Il Dirigente può altresì pronunciare la decadenza del titolo abilitativo che eventualmente risulti in contrasto con disposizioni di legge o di regolamento o con strumenti urbanistici entrati in vigore dopo il rilascio, se i lavori non hanno avuto ancora inizio.
3. 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.

**Articolo 15. 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.
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 Piano di Governo del Territorio.
3. Il vincolo di asservimento e l'atto di densità viene costituito mediante scrittura privata unilaterale, da sottoscrivere e trascrivere a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato e prodotto in duplice copia, prima del rilascio o della formazione del titolo.
4. 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.
5. L'atto ricognitivo della densità edilizia e di asservimento delle aree dovrà essere sostituito da atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, contestualmente alla presentazione della fine dei lavori.
6. In caso di trasferimento di diritti edificatori perequati, il vincolo di asservimento deve essere esteso anche alle aree che hanno generato tali diritti.
7. Lo Sportello Unico per l'Edilizia trasmette una copia dell'atto all'Area competente che ne detiene la raccolta in appositi registri e che provvede all'aggiornamento del registro dei diritti edificatori a sensi della vigente normativa Regionale in materia.

**Articolo 16. Certificato di destinazione urbanistica (CDU)**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) consiste in un documento rilasciato dalla Pubblica Amministrazione nello specifico dal Dirigente nei modi e nelle forme di legge.
2. Il certificato indica, con riferimento al Piano di Governo del Territorio e agli eventuali strumenti di pianificazione attuativa vigenti (e adottati in caso di procedimento urbanistico in itinere):
  - 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;
  - c) i tipi e le modalità di intervento consentiti;
  - d) prescrizioni urbanistici ed edilizie da osservare;
  - e) i vincoli incidenti sull'immobile.

3. 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.  
Il Certificato di Destinazione Urbanistica non costituisce 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. La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica deve essere formulata in modalità telematica, sulla base del modello predisposto dal Comune, e deve contenere:
  - le generalità del richiedente allegando fotocopia della Carta di Identità;
  - i dati dell'immobile con riferimento al terreno e/o ai fabbricati indicando l'ubicazione;
  - i dati catastali (foglio e mappale/particella), allegando estratto di mappa catastale aggiornato con individuazione dell'immobile;
  - la data a cui deve essere riferita la certificazione.
5. Il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica è a titolo oneroso.
6. Nei casi espressamente previsti dalla legge nonché dal presente regolamento, il competente organo comunale rilascia certificato attestante determinate situazioni giuridiche risultanti dagli strumenti urbanistici comunali ovvero i certificati previsti da specifiche disposizioni di legge. Gli uffici e gli organi comunali non possono rilasciare nessun altro certificato, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 17.

#### **Articolo 17. Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia: proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 15 del DPR 380/2001, a cui si rimanda. La proroga, solo per i casi previsti dalla legge, deve essere richiesta prima della scadenza del termine.
2. L'efficacia temporale della segnalazione certificata di inizio attività è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale in materia.
3. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, la realizzazione della restante parte è subordinata a nuovo titolo abilitativo previa presentazione di relazione corredata da documentazione fotografica ed elaborati grafici attestanti lo stato dei lavori eseguiti.
4. Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di occupazione di suolo pubblico per il cantiere o per l'installazione dei ponteggi, trascorsi sei mesi dall'interruzione dei lavori, l'Amministrazione può far cessare l'occupazione di suolo pubblico.
5. L'ufficio può svolgere accertamenti e provvedere ad emanare atti che attestino l'avvenuta decadenza del titolo abilitativo (per mancato tempestivo inizio o per mancata tempestiva ultimazione dei lavori).

#### **Articolo 18. Interventi non ultimati**

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario.
2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.

### **Articolo 19. Agibilità**

1. Le modalità per la presentazione della segnalazione certificata, e la relativa documentazione necessaria a corredo, sono stabilite dall'art. 24 del DPR 380/2001.
2. A seguito della segnalazione di cui al precedente comma 1, gli uffici possono eseguire, secondo le modalità stabilite dal Dirigente competente, controlli a campione sulle opere realizzate, finalizzati ad accertare la sussistenza delle condizioni prescritte.
3. L'agibilità non può comunque essere certificata qualora siano ancora in corso interventi di bonifica e, in ogni caso, prima dell'ottenimento del certificato di avvenuta bonifica o del titolo equipollente. In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica, la segnalazione certificata di agibilità potrà essere depositata soltanto successivamente all'avvenuto rilascio dell'atto di assenso da parte degli enti competenti per il procedimento di bonifica.

### **Articolo 20. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco, nel riscontrare il venir meno delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità di una o più unità immobiliari, ovvero di un intero fabbricato, dispone la sospensione dell'uso della o delle unità immobiliari interessate. Il provvedimento di sospensione dell'uso conserva efficacia sino alla sua revoca ovvero sino all'accertato ripristino delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità dell'immobile interessato.
2. Qualora per il ripristino delle condizioni suddette sia necessario un intervento edilizio eccedente la manutenzione straordinaria, il Sindaco dichiara l'inagibilità dell'edificio, o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265. Il tal caso l'immobile potrà essere utilizzato soltanto successivamente alla realizzazione dell'intervento edilizio necessario e al conseguente ottenimento della nuova agibilità.
3. Nei casi in cui la sospensione dell'uso sia stata dichiarata per effetto di ordinanza sindacale, contingibile ed urgente, emanata per la salvaguardia della pubblica incolumità sentito il parere o su richiesta delle autorità competenti, la mancata ottemperanza dell'ordinanza medesima produce gli effetti della dichiarazione di inagibilità dell'edificio, o della parte di esso interessata dal provvedimento sindacale.
4. Tra i motivi di cui al comma 1 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% ai valori minimi previsti dal presente regolamento;
  - d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 60% ai valori minimi previsti dal presente regolamento);
  - e) assenza di idonei servizi igienici;
  - f) assenza di idoneo impianto di acqua potabile;
  - g) assenza di spazio o locale cucina;
  - h) assenza di idoneo impianto elettrico.

### **Articolo 21. 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 e s.m.i., Parte II Titolo I capo IV.
2. Il contributo di costruzione previsto dalla legge è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione e dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti.

3. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti, comprese le eventuali maggiorazioni o agevolazioni, sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite al volume o alla superficie lorda oggetto di intervento e in relazione alla destinazione dell'immobile, calcolati secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale e del presente Regolamento. Il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.
4. Maggiorazioni, riduzioni, esoneri e modalità di pagamento e di rateizzazione sono demandati a specifici atti dell'Amministrazione Comunale, pubblicati sul sito istituzionale.
5. In caso di presentazione di titolo edilizio relativo ad interventi soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato al titolo medesimo.
6. L'ammontare delle componenti del contributo viene verificato in sede istruttoria.
7. Per tutti gli interventi su immobili con destinazione residenziale, qualora il richiedente non intenda procedere alla compilazione della Tabella Ministeriale comprendente l'intero edificio per determinare la classe dello stesso, il contributo per il costo di costruzione è da considerarsi in ogni caso congruo se il calcolo è effettuato sulla base della tabella ministeriale con l'applicazione della classe massima alla superficie complessiva dell'intervento.
8. In caso di intervento edilizio soggetto al pagamento del Contributo di Costruzione con contestuale mutamento di destinazione d'uso, il pagamento dello stesso, qualora dovuto, è assoggettato alle previsioni del presente articolo, ivi comprese quelle in tema di rateizzazione.
9. Il contributo di costruzione di cui al presente articolo, è ridotto o non è dovuto nei casi previsti dalla legge o da atti dell'Amministrazione comunale.
10. In caso di presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, la documentazione necessaria alla sua quantificazione, deve essere allegata alla segnalazione medesima.
11. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con atti dell'amministrazione.
12. Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicate anche in caso di mutamento di destinazione d'uso, qualora sia dovuto il pagamento del contributo di costruzione.

## **Articolo 22. 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 vigente, e nel rispetto della pertinente normativa statale sono definite dall'amministrazione comunale.
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.
5. 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.
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 al comma precedente e dalla normativa vigente.
8. La compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, è ammessa qualora vi sia specifica previsione nell'ambito di piani e programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo.

#### **Articolo 23. Deroghe ai Piani Attuativi**

1. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani attuativi ovvero strumenti di programmazione negoziata, sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, le norme edilizie ivi contenute prevalgono sulle norme del presente Regolamento ove ciò sia espressamente indicato, solo se acquisito il parere della competente ATS.

#### **Articolo 24. Istruttoria preliminare facoltativa**

1. L'istruttoria preliminare preventiva è lo strumento con il quale l'Area Tecnica esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali orientamenti per conseguire il rispetto delle norme vigenti in sede di redazione del progetto definitivo. Il pronunciamento in merito ad aspetti normativi e regolamentari, se espresso, è relativo al grado di definizione della documentazione preliminare sottoposta all'esame, pertanto non costituisce alcuna anticipazione rispetto al parere definitivo in merito.

L'acquisizione di un parere preventivo è raccomandata in particolare per i seguenti casi:

- strumenti urbanistici attuativi;
  - immobili vincolati;
  - immobili sottoposti a particolari norme di tutela;
  - interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante dimensione o interesse.
2. Il soggetto titolare dell'attività edilizia, prima della presentazione del progetto edilizio e dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e attrezzature per servizi, nonché della definizione dell'atto d'obbligo o della convenzione, può presentare agli uffici competenti istanza per l'attivazione di un procedimento istruttorio preliminare.

Il progetto preliminare deve comprendere i principali elementi necessari per una valutazione preventiva degli aspetti di competenza: individuazione delle linee fondamentali degli elementi caratterizzanti l'intervento, fattibilità dell'intervento, indicazioni per la scelta di servizi, attrezzature e urbanizzazioni necessarie, indirizzi per la progettazione, elementi per la definizione dell'atto d'obbligo o degli accordi convenzionali con l'Amministrazione, progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi.

3. Alla richiesta deve essere inoltre allegata una dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle disposizioni del PGT e del Regolamento Edilizio e che rispetta le norme di sicurezza e sanitarie vigenti.

Per tutti gli interventi in contrasto con il precedente capoverso o che rientrano nella casistica di cui all'art. 23 del presente Regolamento, l'istanza di cui al precedente comma 1 deve essere corredata da documentazione tecnica comprovante la necessità delle variazioni proposte e/o relazione storico-documentale da sottoporre a valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio.

4. L'esito dell'istruttoria preliminare facoltativa di cui al presente articolo è tradotto in specifico provvedimento del Dirigente; i contenuti di accertamento e definizione saranno reiterati senza ulteriore istruttoria nel procedimento definitivo per il rilascio del titolo abilitativo.

Il provvedimento di cui al presente comma è comunicato al richiedente dal competente ufficio, entro 60 giorni a decorrere dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione, e ha validità di dodici mesi a far data dalla sua comunicazione.

5. È facoltà del Comune prevedere, nel corso dell'istruttoria preliminare facoltativa, la convocazione di una Conferenza dei Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14bis della legge n. 241/1990 e acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio.
6. Il provvedimento di cui al precedente comma 4 conserva validità fintanto che non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
7. È data facoltà al Dirigente di determinare, secondo le procedure vigenti in materia, l'ammontare dei diritti di segreteria da corrispondere al fine dell'espressione del provvedimento per l'istruttoria preliminare preventiva da parte dell'Area Tecnica.

#### **Articolo 25. Convenzionamento tipologico e planivolumetrico**

1. Sono soggetti alla sottoscrizione di un atto d'obbligo gli interventi per i quali è prevista la regolamentazione degli aspetti tipologici e planivolumetrici, in relazione alla modifica di sagoma e/o di sedime e/o alla tipologia di intervento nonché allo scostamento dalle previsioni morfologiche fissate dal PGT. Il soggetto legittimato deve motivare le ragioni delle scelte progettuali non coerenti.

Il parere della Commissione per il Paesaggio, laddove previsto, è vincolante.

#### **Articolo 26. Cessione di aree, realizzazione di opere a scomputo**

1. Sono soggetti a presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità delle opere oggetto di intervento e la relativa cessione delle aree.
2. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale gli interventi che prevedono la cessione di aree e/o il conferimento di dotazione territoriale per servizi di seguito indicate:
  - a) cessione di area, diversa dal caso contemplato al comma 1;
  - b) asservimento di area;
  - c) conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale.

3. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, nonché cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree interessate da tali opere.

#### **Articolo 27. Esecuzione di opere pubbliche**

1. I progetti di opere pubbliche di competenza comunale sono approvati dal Consiglio Comunale ovvero dalla Giunta Comunale e, se assistiti dall'atto di validazione del progetto ai sensi della normativa sui lavori pubblici, producono gli effetti del permesso di costruire (o atto equipollente).
2. La realizzazione di opere e di interventi pubblici, diversi da quelli del comma 1, è disciplinata dalle normative di settore vigenti.
3. E' fatta salva la facoltà di avvalersi delle procedure di formazione dei titoli abilitativi edilizi previsti dalle leggi statali e regionali qualora, espletate le procedure di cui ai commi precedenti, il progetto costituisca esclusivamente un approfondimento tecnico.

#### **Articolo 28. Realizzazione di interventi di edilizia sociale**

1. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione gli interventi di edilizia residenziale sociale secondo le tipologie e le modalità individuate da provvedimenti della stessa Amministrazione.

#### **Articolo 29. Permesso di costruire in deroga**

1. Per opere riguardanti edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento e allo strumento urbanistico generale. Il Dirigente competente, previa deliberazione di Consiglio Comunale, rilascia il permesso di costruire in deroga.

#### **Articolo 30. Interventi edilizi in deroga e di adeguamento igienico sanitario**

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio, a quelle del Regolamento Locale d'Igiene di cui alla D.G.R. n. 4/45266 del 25 luglio 1989 e alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, nei casi in cui sia espressamente consentito dalla legge ed esclusivamente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non eccedenti il restauro e risanamento conservativo.
2. Previa acquisizione del prescritto titolo edilizio abilitativo, nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sul superamento delle barriere architettoniche, possono essere avviati interventi edilizi finalizzati al miglioramento delle situazioni esistenti, anche se non conformi alle norme contenute nel vigente Regolamento Locale d'Igiene di cui alla D.G.R. n. 4/45266 del 25 luglio 1989, qualora lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni di carattere igienico-sanitario ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché di quelle concernenti, più in generale, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti, esclusivamente negli interventi non oggetto di cambio d'uso sul patrimonio edilizio esistente non eccedenti il restauro e risanamento conservativo.
3. Nei casi indicati al precedente comma 2, a corredo del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere prodotta una relazione attestante le soluzioni tecniche adottate, sugli elementi edilizi oggetto d'intervento, per determinare il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie preesistenti, nonché gli impedimenti tecnici o vincoli, che non consentono l'adeguamento del requisito carente, per le quali in ogni caso non dovranno



essere consentiti indici inferiori ai valori che determinano una situazione di inagibilità di cui all'art. 20 del presente Regolamento.

### **Articolo 31. Interventi urgenti**

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato, e limitatamente alle operazioni di messa in sicurezza.
2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di permesso di costruire o altro titolo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.
3. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'Amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, le opere realizzate saranno considerate, agli effetti di legge, come eseguite in assenza del corrispondente titolo edilizio.

### **Articolo 32. Pubblicità e trasparenza**

1. 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.
2. 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 determinazioni e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina, le modalità operative delle procedure;
  - d) l'elenco, periodicamente aggiornato, delle richieste di formazione di titolo abilitativo;
  - e) l'elenco, periodicamente aggiornato, delle autorizzazioni paesaggistiche presentate;
  - f) i nominativi del Dirigente a cui competono le pratiche e i procedimenti edilizi;
  - g) l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.

### **Articolo 33. Provvedimenti abilitativi e varianti. Diritti di terzi**

1. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene dato avviso al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.
2. Contestualmente ne viene data notizia al pubblico mediante l'inserimento nell'Albo Pretorio, nonché attraverso i canali del sistema informativo telematico comunale.

### **Articolo 34. Concorsi di urbanistica e architettura**

1. Qualora le disposizioni di attuazione del Piano di Governo del Territorio prevedano il ricorso a concorsi di progettazione al fine di promuovere la qualità ambientale e architettonica degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione, vige il Codice degli Appalti per l'esecuzione delle opere pubbliche.
2. Fatte salve le disposizioni di legge, nella commissione giudicatrice del concorso di progettazione di cui al presente articolo almeno un componente dovrà essere designato dall'Amministrazione Comunale.

3. Il concorso è organizzato e finanziato dai soggetti attuatori i quali si impegnano a rendere pubblici il bando e i relativi esiti secondo modalità coordinate con il Comune e sancite nella convenzione dello strumento attuativo o del permesso di costruire convenzionato.

## **Titolo II – Disciplina dell'esecuzione dei lavori**

### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

---

#### **Articolo 35. Comunicazione di inizio e differimento dei lavori**

1. L'inizio 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. I lavori non potranno ritenersi iniziati con la sola posa della recinzione di cantiere e lo stoccaggio di materiale edile nell'area. L'inizio dei lavori deve avvenire entro non oltre un anno dalla notifica dell'avviso di rilascio.
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 a 1 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 d.P.R. 380/2001.
4. Le comunicazioni di inizio lavori, per i diversi interventi edilizi ai sensi del DPR 380/2001, dovranno essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Lombardia e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie.
5. Se non già specificato nella richiesta del titolo abilitativo, occorre indicare il Direttore dei Lavori, l'Impresa esecutrice, il responsabile di cantiere e, se previsti, il responsabile della sicurezza e il certificatore energetico.
6. 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 fino alla concessione del finanziamento senza alcun aggravio istruttorio.
7. I lavori possono essere iniziati anche prima dell'efficacia del titolo abilitativo, quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza e di tutela della pubblica incolumità; in questi casi deve esserne fatta immediata denuncia.

#### **Articolo 36. Interruzione dei lavori**

1. L'eventuale interruzione dei lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) ed essere accompagnata da una relazione sullo stato dei lavori svolti, sottoscritta dal titolare, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.
2. 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 e privata incolumità.
3. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio a spese degli interessati.
4. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.

### **Articolo 37. Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia**

1. In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la volturazione del permesso di costruire o, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato, dare comunicazione del cambiamento.
2. Tale voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

### **Articolo 38. 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.
3. Qualora il Direttore dei Lavori nominato venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del permesso di costruire o atto equipollente dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione, allo Sportello Unico per l'Edilizia, della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

### **Articolo 39. Comunicazione di fine dei lavori**

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi previsti, dalla convenzione o da atti unilaterali d'obbligo; esso decorre dalla data di inizio dei lavori o dalla data di efficacia delle Comunicazioni e delle Segnalazioni.
2. Il committente deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la comunicazione di ultimazione lavori, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa entro 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 siano state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste. La fine dei lavori può essere dichiarata solamente a seguito dell'effettivo e totale completamento dei lavori descritti nel progetto allegato alla richiesta/comunicazione del titolo abilitativo. Si fa riferimento in particolare al completamento delle finiture esterne degli edifici (materiali e colori) e delle sistemazioni esterne dei fabbricati, che costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono fondamentali per determinare l'ultimazione delle opere.
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. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dall'ottenimento di altro specifico titolo abilitativo.
6. Quando, per inerzia del soggetto interessato e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso sino al termine di validità del titolo abilitativo e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 29 del DPR 380/2001 e s.m.i..

7. Nel caso in cui, a seguito di comunicazione di fine lavori, l'ufficio preposto al controllo verifichi che l'intervento non è ultimato, ne dà comunicazione al Responsabile del Procedimento competente per gli eventuali provvedimenti conseguenti. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo secondo le modalità vigenti di legge.
8. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

#### **Articolo 40. Allegati alle dichiarazioni di inizio e ultimazione dei lavori**

1. Prima dell'inizio dei lavori relativi a domande di permesso di costruire, o a titoli edilizi abilitativi autocertificati, devono essere presentati:
  - a) la documentazione necessaria al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di acquisire d'ufficio il DURC;
  - b) l'attestazione dell'avvenuta presentazione al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della documentazione prescritta in materia di sicurezza antincendio, nonché altri visti o autocertificazioni non allegati alla presentazione del titolo edilizio;
  - c) la documentazione richiesta per lo specifico intervento pubblicata sul sito internet del Comune.
2. Prima dell'inizio delle opere strutturali previste nel progetto deve essere presentata la relativa denuncia ove prescritta ai sensi della legislazione vigente.
3. Per tutti gli interventi, ultimate le opere, dovrà essere presentata allo Sportello Unico la comunicazione di fine dei lavori corredata di un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente dovranno anche essere allegata: documentazione fotografica dello stato delle opere per le verifiche necessarie, certificazione energetica, denuncia della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non siano necessarie, ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale degli elaborati di aggiornamento del data base topografico. L'unità organizzativa competente all'istruttoria del titolo originario potrà accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.
4. Nei casi di nuova costruzione comunque denominata (costruzione ex novo, ampliamento, sopralzo ecc.) e ristrutturazioni edilizie il Direttore dei lavori (o il professionista abilitato nel caso in cui il direttore dei lavori non sia stato nominato) assevera l'agibilità -anche parziale- dell'immobile e la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e le prescrizioni del presente regolamento, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. La Segnalazione certificata di agibilità è disciplinata dalla legge e deve essere presentata con le modalità previste dallo sportello telematico.

#### **Articolo 41. Comunicazioni relative alla salvaguardia dei rinvenimenti archeologici, storici e artistici e dei ritrovamenti illeciti**

1. A seguito di eventuali rinvenimenti di interesse archeologico, storico od artistico deve essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti (Comune; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio).
2. In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti, è fatto obbligo dare immediata comunicazione all'Area Tecnica, che provvede alla sospensione dei lavori e all'attivazione delle procedure di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
3. In caso di ritrovamenti di possibile provenienza illecita e/o resti umani tumulati nell'area di cantiere, è fatto obbligo dare immediata comunicazione all'Area Tecnica e alla competente autorità di polizia.

**Articolo 42. Comunicazioni relative alle opere di bonifica amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi**

1. In caso di titolo abilitativo riguardante un sito oggetto di procedimento di bonifica (del suolo, sottosuolo, acque sotterranee), gli interventi devono garantire conformità con i contenuti del progetto di bonifica e/o analisi del rischio.
2. In caso di opere concernenti la rimozione e lo smaltimento di amianto, si applicano i disposti del D.Lgs. 257/2006 e s.m.i unitamente a ogni altra norma vigente in materia.
3. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati, è fatto obbligo dare immediata comunicazione all'Area Tecnica, nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, oltre che all'Autorità Militare competente per la zona e al comando di Polizia Locale.
4. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito e 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.
5. 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 ai competenti Uffici comunali in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
6. 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.
7. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

### Articolo 43. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il Direttore dei Lavori, l'esecutore delle opere e gli altri 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 e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.
4. Il titolare del titolo abilitativo edilizio, il committente dei lavori e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

### Articolo 44. Richiesta e consegna di punti fissi

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione comunque denominati (costruzione ex novo, ampliamento, soprizzo ecc.) e di ristrutturazione edilizia che determinano variazione di sagoma o sedime, l'instatario del titolo abilitativo relativo alle opere può chiedere, mediante apposita modulistica, all'Area Tecnica la verifica sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

Il Dirigente, nel definire i punti fissi di allineamento, provvede alla definitiva interpretazione delle eventuali prescrizioni derivanti dall'applicazione del Piano di Governo del Territorio, principalmente per quanto attiene le previsioni di interesse pubblico o generale.

2. Prima di iniziare i lavori per interventi oggetto di prescrizioni planivolumetriche (piani urbanistici o titoli abilitativi convenzionati), l'avente titolo è tenuto a richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. I punti fissi di linea e di livello ai quali l'avente titolo dovrà attenersi, dovranno essere comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda.
3. L'assegnazione dei punti fissi in assenza di richiesta di titolo abilitativo determina l'applicazione dei diritti di segreteria per i pareri preventivi, così come determinati dal Dirigente secondo le procedure vigenti in materia.
4. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da strumenti di pianificazione esecutiva, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto. Tali segnalazioni o picchettature dovranno essere comunicate all'unità organizzativa competente e restare esposte per un periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione, trascorso tale termine i lavori possono essere iniziati.

I punti fissi di allineamento e quota vengono verificati dall'Area Tecnica entro quindici giorni dalla richiesta.

Le operazioni di cui al presente comma possono essere eseguite anche da diverso personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale indicato dal Responsabile del Procedimento.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dall'intestatario del titolo abilitativo e dal personale dell'Area Tecnica incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente al titolo abilitativo (o atto equipollente). Tutte le spese sono a carico del richiedente. L'assegnazione dei punti fissi non assume validità nei rapporti privatistici tra soggetti confinanti.

#### **Articolo 45. 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 di Zonizzazione Acustica vigente, 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 .
8. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale o altra norma più restrittiva, qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte:
  - nei giorni da lunedì a venerdì dalle 7:00 alle 20:00;
  - il sabato dalle 8:00 alle 12:00.
9. I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato, purché all'interno delle fasce orarie previste dal Regolamento Acustico Comunale, devono inviare comunicazione autocertificata indicando la comprovata necessità delle lavorazioni da svolgere e il titolo edilizio/comunicazione se dovuto. Resta ferma la necessaria autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.



10. I cantieri che operano a ciclo continuo o al di fuori degli orari di cui sopra dovranno essere appositamente autorizzati dall'ufficio competente, previa autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.
11. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o mobili secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
12. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato in misura tale da impedire l'accesso a soggetti estranei all'esecuzione dei lavori; esso deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi, che producano inquinamento, che determinino effetti olfattivi. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.  
L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità: esso deve rispettare la disciplina vigente in materia di accessi carrai, fatte salve eventuali deroghe concesse dai competenti uffici.
13. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dai nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.
14. In ogni caso la recinzione di cui sopra deve poter salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua.  
Gli eventuali accessi di cantiere ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, questa non deve costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.
15. L'altezza di tali recinzioni di cantiere non deve essere inferiore a m 2,00; le recinzioni devono essere realizzate con materiali che garantiscano solidità e mantenute con aspetto decoroso, prevedendone l'eventuale sostituzione o ripristino qualora leda il decoro dell'ambiente.  
La recinzione di cantiere deve essere provvista di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale, con particolare attenzione agli angoli sporgenti, che devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato.
16. L'avente titolo, quando le opere di recinzione o le strutture provvisorie comportino l'occupazione temporanea di area pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico passaggio, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; qualora la recinzione/struttura inglobi manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
17. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

18. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
19. Tutte le recinzioni e strutture provvisorie dovranno rispettare le norme a tutela della circolazione, come indicato dal vigente Codice della Strada (artt. 21 e 27) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (artt. da 30 a 43).
20. Per l'accesso dei mezzi alle recinzioni provvisorie dovrà essere richiesta, alla competente struttura Comunale, l'autorizzazione alla realizzazione di un passo carraio temporaneo uso cantiere.
21. È ammessa la chiusura dei cantieri mediante transenne, cavalletti ed altre segnalazioni provvisorie solamente nei casi in cui è prevista una durata dei lavori interessanti lo spazio pubblico inferiore a 10 giorni solari o in caso di dimostrate e imprescindibili esigenze di cantiere tali da rendere impossibile la realizzazione di recinzioni per periodi specificamente limitati. Non è ammessa la chiusura dei cantieri privati mediante transenne, cavalletti ed altre segnalazioni provvisorie. Il Dirigente può stabilire deroghe all'applicazione del presente comma in ragione dell'effettiva peculiarità delle opere da realizzare.
22. Tutte le strutture che interessano il suolo pubblico o aree private soggette a servitù di pubblico passaggio devono sottostare a specifico regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

#### **Articolo 46. 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 adeguate dimensioni (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 di cantiere deve avere dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici, 0,42 x 0,594 m per interventi che riguardino una singola unità immobiliare all'interno di un condominio o parte di un singolo edificio. Per le opere pubbliche il cartello di cantiere deve avere dimensioni minime 1 m di base x 2 m di altezza.
3. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire al momento dell'inizio dei lavori.
4. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile.
5. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
  - Estremi dell'atto abilitativo
  - Oggetto dell'intervento
  - Estremi catastali
  - Titolare e Committente dell'intervento
  - Data inizio dei lavori
  - Termine massimo di fine lavori
  - Progettista
  - Direttore Lavori
  - Progettista strutture (se previsto)
  - Direttore Lavori strutture (se previsto)
  - Progettista impianti (se previsto)
  - Direttore Lavori impianti (se previsto)
  - Impresa/e assuntrice dei lavori
  - Imprese esecutrici dei lavori

- Responsabile del cantiere
  - Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto)
  - Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto)
  - Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.)
  - Collaudatore statico (se previsto)
  - Certificatore energetico (se previsto)
6. Nel caso di opere pubbliche il cartello di cantiere dovrà contenere quanto previsto nella Circolare 01/06/1990 n. 1729/UL del Ministero dei lavori pubblici, integrata dall'indicazione delle imprese subappaltatrici, ai sensi dell'art. 105 c. 15 del D.Lgs n. 50/2016, delle imprese installatrici e dei progettisti degli impianti tecnici, ai sensi dell'art. 12 del DM Sviluppo economico del 22 gennaio 2008, n. 37, nonché dal nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e esecuzione dei lavori, ai sensi dell'art. 90, comma 7 del D.Lgs. 81/2008.
  7. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
  8. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria di cui all'art. 27 comma 4 del DPR 380/2001.
  9. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso alla fine dei lavori.
  10. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., sul luogo dei lavori deve inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui allo stesso D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

#### **Articolo 47. 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. Le operazioni di scavo e di demolizione devono avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza per gli operatori e per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.
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, devono essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni, in particolare durante le opere di demolizione; specificamente, durante le opere di demolizione è obbligatoria l'irrorazione delle strutture da demolire con acqua.  
Nel caso di opere di sottomurazione, di tirantatura, o per la realizzazione di paratie o consolidamenti del terreno, devono essere assunti tutti gli accorgimenti per garantire la tutela dei diritti di terzi con relativa assunzione di responsabilità per eventuali danni arrecati.
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 devono essere rispettate le soglie per le emissioni acustiche secondo 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.

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.
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:
  - 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;
  - all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
  - all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
  - all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
  - all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo;
  - all'impegno di comunicare all'ente gestore delle reti le eventuali modifiche o rimozioni, al fine di consentire l'aggiornamento dei relativi database.
12. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.
13. L'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi, questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà.
14. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
15. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

#### **Articolo 48. Manufatti attinenti a servizio pubblico e suolo pubblico**

1. Nei casi in cui l'esecuzione dei lavori comporti la manomissione del suolo e del sottosuolo pubblico (o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica) l'assuntore dei lavori deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità organizzativa competente e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. Le modalità relative sono disciplinate da specifico regolamento comunale per l'esecuzione degli interventi volti alla manomissione del suolo pubblico.

#### **Articolo 49. Tolleranze di cantiere**

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali, che si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.
3. Le tolleranze costruttive sono disciplinate dall'art 34bis del DPR 380/2001.

#### **Articolo 50. 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 D.Lgs. 81/2008.
6. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso, 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.
7. 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.
8. 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 raggiungibile da spazi comuni in caso di edifici aventi più unità immobiliari, e deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
9. 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.
  10. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc.. Per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, deve essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
  11. 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.
  12. Fatti salvi i commi precedenti, 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.).
  13. 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.
  14. 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.
  15. 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.

## **Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali**

### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

---

#### **Articolo 51. Campo di applicazione e relazioni con il Regolamento per la realizzazione di rivestimenti a “cappotto termico”**

1. Le disposizioni di cui al presente capo dettano le norme relative alla qualità urbana e le relative prescrizioni costruttive e funzionali.
2. Per gli aspetti di carattere igienico sanitario si rimanda alle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo I.
3. Le disposizioni per gli interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza e della prestazione energetica degli edifici esistenti sono integrate dal Regolamento per la realizzazione di rivestimenti a cappotto termico di cui all'Allegato B del presente Regolamento.

#### **Articolo 52. Energia, fonti rinnovabili, ecosostenibilità**

1. Ferme restando le norme vigenti in materia e le eventuali disposizioni più restrittive introdotte a livello nazionale e regionale, il presente articolo ed i seguenti di “sostenibilità ambientale” stabiliscono le misure per la promozione della sostenibilità ambientale in edilizia, attraverso la riduzione dell'uso delle risorse non rinnovabili, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e il contenimento dei carichi inquinanti in ambiente lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni, migliorando al contempo il comfort degli spazi interni e l'uso degli spazi esterni agli edifici.

Le disposizioni riportate nel presente capo si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi di ampliamento volumetrico, sostituzione edilizia, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti. Esse riguardano tutte le categorie di edifici definite dall'art. 3 del d.P.R. 412/93, si raccordano alle leggi regionali e nazionali vigenti e fanno riferimento ai requisiti in esse contenuti. Le disposizioni riportate nei seguenti articoli non si applicano invece ai manufatti provvisori o a carattere temporale limitato.

2. Le disposizioni del Regolamento Edilizio di cui agli articoli dal 53 al 62 comprendono l'individuazione del livello minimo di ecosostenibilità degli edifici in conformità con il D.D.U.O. Regione Lombardia n. 176 del 12.01.2017 e s.m.i..

#### **Articolo 53. Sostenibilità ambientale**

1. Il presente articolo stabilisce il rispetto dei requisiti minimi obbligatori di cui al presente Titolo III per gli interventi per i quali la richiesta del titolo abilitativo (o atti equipollenti) venga presentata successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento. Salvo specifiche indicazioni riguardanti gli edifici di categoria E8 di cui all'art. 3 del d.P.R. 412/93, le prescrizioni si applicano agli edifici appartenenti alle categorie dalla E1 alla E7 definite dal citato d.P.R. I requisiti per gli interventi sull'esistente si applicano ai soli edifici completati ed agibili, gli altri seguono la qualifica dell'intervento non completato.
2. I requisiti minimi obbligatori si applicano anche alle varianti essenziali di progetti e interventi in corso di realizzazione, con riferimento alla sola porzione oggetto di variante qualora sia un ampliamento o riguardi opere non ancora realizzate (da documentarsi tramite rilievo fotografico).
3. Per gli interventi il cui titolo abilitativo non è ancora divenuto efficace o non è stato assentito alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, continuano ad applicarsi gli obblighi previsti dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

4. Le disposizioni introdotte non si applicano agli immobili che, secondo le norme del PGT, devono essere sottoposti solo ad interventi di restauro e risanamento conservativo, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.

#### **Articolo 54. Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale**

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia deve essere garantito il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale previsto nell'Allegato B del D.D.U.O. Regione Lombardia n. 176 del 12.01.2017 e s.m.i..
2. Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici di edilizia residenziale sociale, l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPh deve rispettare i limiti definiti dall'Allegato B del D.D.U.O. Regione Lombardia n. 176 del 12.01.2017 e s.m.i..
3. Negli interventi di ampliamento volumetrico e di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, di edifici appartenenti alle categorie dalla E1 alla E7 di cui all'art. 3 del d.P.R 412/93, nel caso in cui il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPh deve rispettare i limiti dall'Allegato B del D.D.U.O. Regione Lombardia n. 176 del 12.01.2017 e s.m.i.. La verifica del requisito si applica:
  - a) all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento o del sottotetto qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
  - b) all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato.
4. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di edifici appartenenti alla categoria E8 di cui all'art. 3 del d.P.R 412/93, soggetti alle norme inerenti all'efficienza energetica in edilizia, il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale EPh deve rispettare i limiti definiti dall'Allegato B del D.D.U.O. Regione Lombardia n. 176 del 12.01.2017 e s.m.i..

#### **Articolo 55. Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva**

1. Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, per le coperture della superficie abitabile dell'ultimo piano e per le pareti opache con orientamento compreso in un intorno di  $\pm 90^\circ$  rispetto alla direzione sud, dovranno essere rispettati il valore minimo dello sfasamento (S) e il valore massimo del fattore di attenuazione (fa) definiti dall'Allegato B del D.D.U.O. Regione Lombardia n. 176 del 12.01.2017 e s.m.i.. I suddetti limiti si applicano anche nel caso di integrale rifacimento delle coperture delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato di edifici esistenti, negli interventi di ampliamento volumetrico, ristrutturazione e recupero a fini abitativi di sottotetti, limitatamente alle strutture oggetto di intervento.
2. In aggiunta ai suddetti requisiti di inerzia termica, è da preferire l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache orizzontali e/o con inclinazione inferiore a  $10^\circ$  e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore. Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di sostituzione edilizia il miglioramento del microclima deve essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:
  - a) ombreggiamento con elementi vegetali;
  - b) sistemi di pavimentazione ad elementi drenanti e con vegetazione alloggiata all'interno;
  - c) utilizzo per la pavimentazione esterna di materiali di tipo "freddo" (a.e. pietra chiara, legno, prato armato).



3. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici esistenti devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per limitare l'uso della climatizzazione estiva. In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non devono recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e non devono essere visibili dal fronte stradale o affacciate su luogo pubblico.

#### **Articolo 56. Prestazioni dell'involucro opaco**

1. La trasmittanza termica media U delle strutture opache dell'edificio, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno o verso ambienti a temperatura non controllata, intesa come valore medio, pesato rispetto alle superfici lorde, delle trasmittanze dei singoli componenti della struttura posti in parallelo tra di loro, comprese le trasmittanze termiche lineari dei ponti termici ad essa attribuibili se presenti, deve rispettare i limiti definiti dall'Allegato B del D.D.U.O. Regione Lombardia n. 176 del 12.01.2017 e s.m.i. per:
  - a) interventi di ristrutturazione edilizia che interessano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio, limitatamente alle strutture oggetto di intervento;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia che interessano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio, limitatamente alle strutture oggetto di intervento;
  - c) interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e, limitatamente alle strutture oggetto di intervento, di ampliamento volumetrico e recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti. Il suddetto limite si applica anche agli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria che prevedano l'integrale rifacimento di coperture esistenti che delimitano il volume climatizzato verso l'esterno.
2. È vietata l'installazione dei sistemi di isolamento esterno su singole porzioni di edificio corrispondenti alle unità immobiliari oggetto di intervento, qualora non corrispondano a porzioni dotate di propria autonomia architettonica nei confronti dell'intero edificio.
3. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di coperture esistenti che ne prevedano l'integrale rifacimento, le coperture a falda a gronda libera che delimitano il volume climatizzato verso l'esterno devono essere di tipo ventilato o con prestazione equivalente.

#### **Articolo 57. Prestazioni dei serramenti**

1. Le chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno o verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U, riferita all'intero sistema, inferiore al Livello previsto dall'Allegato B del D.D.U.O. Regione Lombardia n. 176 del 12.01.2017 e s.m.i. nei seguenti interventi:
  - a) nuova costruzione e sostituzione edilizia;
  - b) ampliamento volumetrico, ristrutturazione edilizia, recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento.

#### **Articolo 58. Impianti di produzione del calore**

1. Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, riguardanti edifici appartenenti alla categoria E1 di cui all'art. 3 del d.P.R. 412/93 con più di quattro unità abitative o con tipologia a schiera con più di quattro unità abitative monofamiliari, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato, anche alimentato da reti di teleriscaldamento. Il suddetto obbligo non si applica agli ampliamenti volumetrici e ai recuperi a fini abitativi di sottotetti esistenti nonché nell'ambito delle aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004; è inoltre possibile derogare a tale obbligo

solo nel caso in cui un tecnico abilitato asseveri in apposita relazione il conseguimento di un valore analogo o migliore dell'indice di prestazione energetica dell'edificio e dimostri che l'adozione di una diversa tipologia impiantistica non pregiudichi il raggiungimento del valore minimo di integrazione delle fonti rinnovabili previsto dalle norme vigenti.

2. Nel caso di installazione di caldaia a condensazione avente portata termica superiore a 200 kW, l'acqua di condensa raccolta nel generatore di calore e nel sistema di evacuazione dei prodotti della combustione deve essere inviata ad un neutralizzatore di condensa in grado di aumentare il PH della condensa fino a neutralizzarla; la tubazione di scarico della condensa, convogliata alla rete fognaria pubblica delle acque nere, deve essere ispezionabile e deve consentire il prelievo dell'acqua.

#### **Articolo 59. Ventilazione meccanica controllata**

1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che prevedono l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata e negli interventi di sostituzione di impianti di ventilazione esistenti, con l'esclusione dei sistemi isolati di estrazione dell'aria dai bagni, devono essere rispettati i seguenti requisiti:
  - a) per gli edifici appartenenti alla categoria E.1 (1), E.1 (2) un ricambio di aria continuo medio giornaliero pari a 0,5 vol/h;
  - b) per categorie diverse dalla E.1 (1), E.1 (2) i ricambi d'aria previsti dalla normativa tecnica vigente all'atto dell'intervento;
  - c) per tutte le categorie di edifici, esclusi gli edifici esistenti in caso di comprovata impossibilità tecnica, impianto dotato di recuperatore di calore con efficienza pari almeno a 70%, motori ad elevato rendimento secondo le norme vigenti all'atto dell'intervento e rispetto dei requisiti acustici previsti dalle norme in vigore.

#### **Articolo 60. Fonti rinnovabili per la produzione di energia**

1. In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, come definite nel D.Lgs. 28/2011, in tutte le categorie di edifici dalla E.1 alla E.8 di cui all'art. 3 del d.P.R. 412/93 è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.
2. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica prevista dall'allegato B della D.G.R. n. 8/8745, da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo. Nel caso specifico di impianti solari fotovoltaici, per impedimenti tecnici si intendono:
  - a) ombreggiamento delle superfici di copertura da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio. Si intendono ombreggiate le superfici della copertura che, il 21 Settembre alle ore 9, 12 e 15 (ora solare), non risultino irraggiate. Tale ombreggiatura va dimostrata con adeguata documentazione grafica. In questi casi si dovrà comunque installare un impianto caratterizzato dalla massima potenza possibile, in relazione alle superfici disponibili non ombreggiate e rispettare quanto previsto dal comma 8 dell'allegato 3 del D.Lgs. n. 28/2011;
  - b) l'incompatibilità con le norme di tutela del paesaggio.
3. All'interno del Nucleo di Antica Formazione individuato nel PGT, i pannelli solari non dovranno essere visibili dal piano stradale, fatta salva una eventuale valutazione favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio.

#### **Articolo 61. Efficienza impianti di illuminazione**

1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale appartenenti alle categorie E.1 (1) e E.1 (2) di cui all'art. 3 del d.P.R 412/93, è obbligatorio:
  - a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza;
  - b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal Regolamento UE 874/2012) o migliore.
2. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione, per gli edifici appartenenti alle categorie E.1(3), E.2, E.3, E.4, E.6 e E.7 di cui all'art. 3 del d.P.R 412/93 è obbligatorio:
  - a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo;
  - b) installare sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo ove funzionale;
  - c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione di edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8), installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo.
4. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che ne prevedano il rifacimento, per l'impianto esterno di illuminazione e in tutte le categorie di edifici dalla E1 alla E8 di cui all'art. 3 del d.P.R 412/93 è obbligatorio:
  - a) utilizzare interruttori crepuscolari;
  - b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (quali ad esempio lampade a vapori di sodio ad alta pressione, ioduri metallici, LED, induzione elettromagnetica), di colore naturale e non giallo, o dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale;
  - c) il rispetto della normativa vigente in tema di inquinamento luminoso.

#### **Articolo 62. Riduzione consumi individuali di acqua potabile**

1. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile è obbligatorio:
  - a) la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile;
  - b) l'installazione di cassette di scarico dei vasi igienici con dispositivi per la regolazione del flusso di acqua e di "flussi aerati"/riduttori di flusso per rubinetti e docce, fissi o direzionabili
  - c) negli edifici appartenenti alle categorie E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 e E.8 di cui all'art. 3 del d.P.R 412/93 è obbligatoria, nei punti d'uso di acqua ed acqua calda sanitaria (bocchelli lavabo, docce, WC, orinatoi) l'installazione di sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.Le prescrizioni del presente comma si applicano anche ai servizi igienici comuni degli edifici di classe E1(3) di cui all'art. 3 del d.P.R 412/93.

### **Articolo 63. Invarianza idraulica e idrologica**

1. Il presente articolo è redatto in conformità con i disposti dell'art. 58 bis, comma 4 della L.R. 12/2005 e dell'art. 6 del R.R. 7/2017 e s.m.i.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi tenuti al rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica elencati all'art. 3 del R.R. 7/2017. Nello specifico sono soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica gli interventi:
  - a) di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R 380/2001, solo se consistono nella demolizione totale, almeno fino alla quota più bassa del piano campagna posto in aderenza all'edificio, e ricostruzione con aumento della superficie coperta dell'edificio demolito; ai fini del presente articolo, non si considerano come aumento di superficie coperta gli aumenti di superficie derivanti da interventi di efficientamento energetico che rientrano nei requisiti dimensionali previsti al primo periodo dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 («Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE»);
  - b) di nuova costruzione, così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera e), del d.P.R 380/2001, compresi gli ampliamenti; sono escluse le sopraelevazioni che non aumentano la superficie coperta dell'edificio;
  - c) di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera f), del d.P.R 380/2001;
  - d) relativi a opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per le aree di sosta, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-ter), del d.P.R 380/2001, con una delle caratteristiche che seguono:
    1. di estensione maggiore di 150 mq;
    2. di estensione minore o uguale di 150 mq, solo qualora facenti parte di un intervento di cui alle lettere a), b) o c), del presente comma o di cui al successivo comma 4;
  - e) pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, con una delle caratteristiche che seguono:
    1. di estensione maggiore di 150 mq;
    2. di estensione minore o uguale di 150 mq, solo qualora facenti parte di un intervento di cui alle lettere a), b) o c), del presente comma.
3. Sono inoltre soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica gli interventi relativi alla realizzazione di:
  - a) parcheggi, aree di sosta e piazze, con una delle caratteristiche che seguono:
    1. estensione maggiore di 150 mq;
    2. estensione minore o uguale di 150 mq, solo qualora facenti parte di un intervento di cui alle lettere a), b) o c), del comma 2;
  - b) aree verdi sovrapposte a nuove solette comunque costituite, qualora facenti parte di un intervento di cui al comma 2 o alla lettera a) del presente comma.
4. Nell'ambito degli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali, loro pertinenze e parcheggi, sono esclusi dall'applicazione del R.R. 7/2017:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete ciclopedonale, stradale e autostradale;
  - b) gli interventi di ammodernamento, definito ai sensi dell'articolo 2 del regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 («Norme tecniche per la costruzione delle strade»), ad eccezione della realizzazione di nuove rotonde di diametro esterno superiore ai 50 metri su strade diverse da quelle di tipo "E — strada urbana di quartiere", "F — strada locale" e "F-bis — itinerario ciclopedonale", così classificate ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 («Nuovo codice della strada»);

- c) gli interventi di potenziamento stradale, così come definito ai sensi dell'articolo 2 del R.R. 7/2006, per strade di tipo "E — strada urbana di quartiere", "F — strada locale" e "F-bis — itinerario ciclopedonale", così classificate ai sensi dell'articolo 2 del D.Lgs. 285/1992;
- d) la realizzazione di nuove strade di tipo "F-bis — itinerario ciclopedonale", così classificate ai sensi dell'articolo 2 del D.Lgs. 285/1992.
5. Poiché la riduzione della permeabilità del suolo va calcolata facendo riferimento alla permeabilità naturale originaria del sito, ovvero alla condizione preesistente all'urbanizzazione, e non alla condizione urbanistica precedente l'intervento eventualmente già alterata rispetto alla condizione naturale originaria, preesistente all'urbanizzazione, il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica si applica sia in caso di intervento su suolo libero, sia in caso di intervento su suolo già trasformato. Per gli interventi di cui al comma 4, il riferimento di cui al precedente periodo corrisponde alla condizione preesistente all'impermeabilizzazione. Le misure di invarianza idraulica e idrologica si applicano alla sola superficie del lotto interessata dall'intervento comportante una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione e non all'intero comparto. Per gli interventi di cui al comma 4, il riferimento di cui al precedente periodo corrisponde alla condizione preesistente all'impermeabilizzazione.
6. Ai fini della definizione della classificazione degli interventi richiedenti misure di invarianza idraulica e idrologica, gli interventi che vengono realizzati per lotti funzionali devono essere considerati nella loro unitarietà, pertanto la superficie interessata dall'intervento è la superficie complessiva data dalla somma delle superfici degli interventi dei singoli lotti. Diversamente, più interventi indipendenti possono prevedere la realizzazione di un'unica opera di invarianza idraulica o idrologica; anche in questo caso, la classe di intervento di cui all'articolo 9 del R.R. 7/2017 considera come superficie interessata dall'intervento la superficie complessiva data dalla somma delle superfici dei singoli interventi. Per l'opera di cui al precedente periodo deve essere individuato un unico soggetto gestore, fatto salvo quanto previsto all'articolo 13, comma 2 del R.R. 7/2017.
7. Le misure di invarianza idraulica e idrologica sono applicabili anche all'edificato e alle infrastrutture esistenti non vincolati al rispetto delle prescrizioni del R.R. 7/2017. Nei casi di cui al precedente periodo, per l'accesso agli eventuali incentivi pubblici, le misure di invarianza idraulica e idrologica previste negli interventi devono comunque rispettare le disposizioni di cui al R.R. 7/2017.
8. Non sono soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica:
- a) gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b) e c), del d.P.R. 380/2001;
  - b) gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 («Codice dei beni culturali e del paesaggio», ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), solo se tali interventi di ricostruzione e ripristino non aumentano la superficie coperta dell'edificio crollato o demolito;
  - c) gli interventi relativi alla realizzazione di aree verdi di qualsiasi estensione, se non sovrapposte a nuove solette comunque costituite e se prive di sistemi di raccolta e convogliamento delle acque, anche se facenti parte di un intervento di cui ai precedenti commi 2, 3 lettera a), e 4;
  - d) le strutture di contenimento di acqua o altri liquidi realizzati a cielo libero, quali piscine, bacini, vasche di raccolta reflui, specchi d'acqua, fontane, ad esclusione delle opere realizzate proprio ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica di cui al R.R. 7/2017.
9. Per gli interventi 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:
- a) nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un 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 del R.R. 7/2017 e, in particolare, secon-

do i contenuti dell'articolo 10 («Contenuti del progetto di invarianza idraulica e idrologica»); tale progetto, fatto salvo quanto previsto all'articolo 19 bis della legge 241/1990 e all'articolo 14 della legge regionale 15 marzo 2016, n. 4 («Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua»), è allegato alla domanda, in caso di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata, unitamente:

a.1 all'istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale; in caso di utilizzo di uno scarico esistente, agli estremi della concessione;

a.2. alla richiesta di allacciamento, presentata al gestore, nel caso di scarico in fognatura; in caso di utilizzo di un allacciamento esistente, agli estremi del permesso di allacciamento;

a.3. all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato; in caso di utilizzo di uno scarico esistente in un reticolo privato, al relativo accordo con il proprietario del reticolo;

b) se viene adottato il requisito minimo di cui all'articolo 12, comma 1, lettera a) del R.R. 7/2017, alla domanda, in caso di istanza di permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata è allegata la dichiarazione del progettista;

c) in caso di scarico in rete fognaria, il Comune, nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire, si riserva la facoltà di chiedere il parere preventivo del gestore del servizio idrico integrato sull'ammissibilità dello scarico in funzione della capacità idraulica della rete e sul progetto di invarianza idraulica e idrologica;

d) in caso di variante all'intervento che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica o idrologica, il progetto di invarianza idraulica e idrologica deve essere adeguato e allegato alla richiesta di variante del permesso di costruire, ovvero alla presentazione della variante nel caso di segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del d.P.R 380/2001 o di comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero alla nuova domanda di rilascio di permesso di costruire o alla nuova segnalazione certificata di inizio attività o alla nuova comunicazione di inizio lavori asseverata; qualora la variante comporti anche una modifica dello scarico, deve essere ripresentata l'istanza, la domanda o accordo di cui ai precedenti punti a.1 a.2 o a.3, da allegare alla richiesta di variante;

e) prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato; 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 alla presente lettera;

f) la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del d.P.R 380/2001 è, altresì, corredata:

f.1. da una 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;

f.2. dal certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero dal certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;

f.3. dagli estremi della concessione allo scarico, di cui al punto a.1, rilasciata, prima dell'inizio dei lavori, dall'autorità idraulica competente, se lo stesso avviene in corpo idrico superficiale;

f.4. dagli estremi del permesso di allacciamento di cui al punto a.2, nel caso di scarico in fognatura;

- f.5. 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 R.R. 7/2017 e s.m.i.;
- g) Al fine di garantire il rispetto della portata limite ammissibile, lo scarico nel ricettore è attrezzato con gli equipaggiamenti, descritti all'articolo 11, comma 2, lettera g) del R.R. 7/2017, inseriti in un pozzetto di ispezione a disposizione per il controllo, nel quale deve essere ispezionabile l'equipaggiamento stesso e devono essere misurabili le dimensioni del condotto di allacciamento alla pubblica rete fognaria o del condotto di scarico nel ricettore; i controlli della conformità quantitativa dello scarico al progetto sono effettuati dal gestore del servizio idrico integrato, se lo scarico è in pubblica fognatura, o dall'autorità idraulica competente, se lo scarico è in corpo idrico superficiale.
10. Per interventi rientranti nell'attività edilizia libera, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-ter), del d.P.R. 380/2001:
- a) occorre rispettare i disposti del R.R. 7/2017 per quanto riguarda i limiti e le modalità di calcolo dei volumi, fatta eccezione per gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali, loro pertinenze e parcheggi, per i quali valgono le disposizioni di cui al successivo comma 11.;
- b) prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.
11. Per interventi relativi alle infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e parcheggi:
- a) nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un 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 del R.R. 7/2017 e s.m.i. e con i contenuti stabiliti all'articolo 10 del medesimo;
- b) prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento, nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.
12. Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica, per cui si applica la monetizzazione prevista dall'articolo 16 del R.R. 7/2017:
- a) 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 all'articolo 16 del R.R. 7/2017;
- b) la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere corredata anche dalla ricevuta di pagamento al Comune dell'importo di cui all'articolo 16 del R.R. 7/2017 e dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato alla Regione il modulo di cui all'«allegato D» del R.R. 7/2017.
13. Per ogni intervento assoggettato ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 3 del R.R. 7/2017, il progettista delle opere di invarianza idraulica e idrologica, o il direttore lavori qualora incaricato, è tenuto a compilare il modulo di cui all'«Allegato D» del R.R. 7/2017 e a trasmetterlo utilizzando esclusivamente l'applicativo regionale INVID. Il modulo di cui all'«Allegato D» è firmato digitalmente e va compilato a lavori conclusi, in modo che tenga conto di eventuali varianti in corso d'opera. L'obbligo di trasmissione del modulo di cui all'«Allegato D» è assolto tramite la relativa compilazione nel suddetto applicativo regionale.

#### **Articolo 64. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Per l'applicazione di qualsiasi disposizione normativa in materia di prevenzione dell'esposizione al gas radon si rinvia a quanto disciplinato dal D.Lgs 101/2020 e s.m.i. e dal Regolamento Locale d'Igiene di cui alla D.G.R. n. 4/45266 del 25 luglio 1989.

Assume piena cogenza normativa ai sensi e per gli effetti del presente Regolamento, quanto disposto dalla D.G.R. 21 dicembre 2011 n. 12678 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" e s.m.i..

2. 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, nelle more dell'entrata in vigore del piano nazionale d'azione per il radon si applicano le «Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor», approvate sulla base di indicazioni tecniche internazionali con decreto dirigenziale n. 12678 del 21 dicembre 2011 di Regione Lombardia, e gli aggiornamenti relativi alle stesse linee guida. Gli interventi edilizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere da b) ad e), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) che coinvolgono l'attacco a terra sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.
3. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. n. 101/2020) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
4. Le misure di concentrazione media annua di attività di radon in aria devono essere eseguite secondo quanto descritto nella Sezione 1 dell'Allegato II del D.Lgs. 101/2020 e devono essere effettuate da "servizi di dosimetria/organismi di misura riconosciuti" o, nelle more del riconoscimento, da "organismi idoneamente attrezzati", che devono soddisfare i requisiti minimi indicati nell'Allegato II della normativa. Le misure devono avere una durata annuale.
5. Gli esiti delle misure dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dal D.Lgs. n. 101/2020, cioè 300 Bq/m<sup>3</sup>.  
I livelli massimi di riferimento per le abitazioni, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono:
  - a) 300 Bq/m<sup>3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;
  - b) 200 Bq/m<sup>3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024.Le misure devono essere eseguite secondo quanto descritto nella Sezione I dell'Allegato II del D.Lgs 101/2020.
6. Tutte le opere di nuova costruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale e parziale di edifici, il restauro e risanamento conservativo, la manutenzione straordinaria, nonché i cambi d'uso con opere che coinvolgano piani seminterrati, piani terra e comunque 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 livelli di riferimento normativi.
7. Nei nuovi edifici o per i vespai di nuova realizzazione, va garantita l'uniforme ventilazione del vespaio o del piano cantina, mediante due aperture non richiudibili aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 50 mq di superficie di pavimento del vespaio o del piano cantina, o frazione, e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Per superfici maggiori del vespaio, tali aperture devo-



no essere incrementate proporzionalmente, con il medesimo criterio. Per ciascuna cantina dovrà essere realizzata una superficie di ventilazione libera di 0,03 mq, all'intradosso del solaio di copertura e comunicante con il corridoio di accesso. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.

8. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e s.m.i..
9. Nei cambi d'uso senza opere di locali posti ai piani seminterrati e terra da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è obbligatorio effettuare misurazioni delle concentrazioni di radon per verificare il rispetto dei livelli massimi di riferimento di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 101/2020. La relazione tecnica contenente il risultato della misurazione di cui all'articolo 19, comma 4, del medesimo decreto è allegata alla comunicazione al Comune di cui all'articolo 52, comma 2, della L.R. 12/2005. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali, al fine di attestare il rispetto dei suddetti livelli nel corso del tempo.
10. Il presente regolamento recepisce i livelli di riferimento previsti dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni d'uso: non sono ammissibili deroghe. In caso di superamento dei valori massimi di riferimento, l'agibilità non può essere attestata finché non siano state adottate misure correttive per la riduzione dell'esposizione al gas radon e si sia proceduto ad ulteriori misurazioni al fine di attestare il rispetto dei suddetti livelli di riferimento.
11. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon. In particolare, a seguito dell'avvenuto recupero dei locali seminterrati a uso abitativo, anche comportante la realizzazione di autonome unità, deve essere effettuata e completata la misurazione della concentrazione media annua di attività di radon in aria entro ventiquattro mesi dalla presentazione della Segnalazione Certificata per l'agibilità ai sensi dell'articolo 24 del d.P.R 380/2001. Con gli esiti di tale misurazione occorre conseguentemente integrare la documentazione presentata a corredo della suddetta Segnalazione Certificata.
12. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della Segnalazione Certificata per l'agibilità ai sensi dell'articolo 24 del d.P.R 380/2001, che deve essere corredata dalla specifica attestazione dell'avvenuta realizzazione di almeno una misura tecnica correttiva per la mitigazione o il contenimento dell'accumulo di gas radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, dell'avvenuta predisposizione di un'ulteriore misura tecnica correttiva per la rimozione di tale gas.

#### **Articolo 65. Rinvio alle misure di protezione contro i pericoli da radiazioni ionizzanti**

1. Sono recepite le disposizioni inerenti le norme di sicurezza per la protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti di cui al D.Lgs 101/2020, al quale si rinvia integralmente.
2. Il campo di applicazione del D.Lgs 101/2020 è stabilito all'art. 2 commi 1 e 2 del decreto stesso.

## **SEZIONE I - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE**

### **Articolo 66. Rinvio al Regolamento d'Igiene**

1. Per quanto attiene il raccordo dei successivi articoli con le norme contenute nel Regolamento d'Igiene Comunale, vale la disposizione di cui alla lettera "b. Struttura" della "PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA" del presente regolamento.

### **Articolo 67. Campo di applicazione**

1. I seguenti articoli disciplinano i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.  
Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico-sanitario non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.
2. Negli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b) e c) del DPR 380/2001 s.m.i., la condizione di cui al comma 1 deve essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
3. Su motivata e documentata richiesta, possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

### **Articolo 68. Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni, anche se liberi, che siano serviti come deposito di rifiuti di qualsiasi natura o altro materiale che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver provveduto alla bonifica. È vietato realizzare interventi edilizi di ristrutturazione o nuova costruzione su terreni, anche se liberi, che siano stati utilizzati, anche senza titolo, per attività produttive o di deposito senza aver effettuato una preventiva indagine ambientale.
2. Il terreno destinato a cimitero di cui sia stata deliberata la soppressione, non può essere destinato ad altro uso se non siano trascorsi almeno 15 anni dall'ultima inumazione. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere risanato nel rispetto della normativa vigente e delle prescrizioni riportate all'interno dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del comma 1, art. 30 del R.R. 4 del 14/06/2022.
3. Se il terreno oggetto di edificazione è soggetto a fenomeni di ristagno delle acque superficiali o di falda, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire la risalita dell'umidità dalle fondazioni alle murature sovrastanti per capillarità.

### **Articolo 68.a. Indagini Ambientali Preliminari**

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
  - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie in cui si svolgevano attività insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 del TT.UU.LL.SS. e s.m.i., e i distributori di carburanti), da convertire a diversa destinazione d'uso;
  - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);

- c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità e corredata delle certificazioni delle indagini effettuate. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire, per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
  3. L'avvio dei lavori edilizi è condizionato alla conclusione dell'eventuale procedimento di bonifica e al rilascio della certificazione di avvenuta bonifica, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.
  4. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.g.r. 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che, sulla base dell'esito dell'indagine preliminare, non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni, previa acquisizione di specifico nulla osta rilasciato dal Responsabile del Procedimento di bonifica.
  5. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di cambio della destinazione d'uso senza opere, per la quale andrà verificato se la eventuale contaminazione residua del suolo è compatibile con la futura destinazione d'uso.
  6. Le aree già sottoposte a procedimenti analisi di rischio, se soggette a cambio d'uso per una nuova destinazione la quale preveda requisiti di qualità più restrittivi di quelli accertati o conformazione delle opere che modifichino i parametri edilizi utilizzati nel condurre l'analisi di rischio, dovranno essere oggetto di nuova conduzione dell'analisi di rischio e relativa approvazione.
  7. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione, previa bonifica e messa in sicurezza. Delle attività effettuate deve essere fornita all'Amministrazione comunale ed alla competente ARPA, relazione tecnica corredata dalle relative certificazioni.
  8. Qualora durante le operazioni di scavo avvenisse il rinvenimento di evidenti alterazioni antropiche delle sequenze stratigrafiche del sottosuolo dovuta alla presenza di materiali vari o di rifiuti, il responsabile dei lavori deve disporre l'immediata sospensione dei lavori nell'area interessata dal rinvenimento ed informare immediatamente il Sindaco mediante comunicazione scritta, il quale dispone i necessari accertamenti avvalendosi anche della A.R.P.A. territorialmente competente.
  9. Prima di procedere ad opere di 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 di inquinamento ambientale.
  10. I proprietari o i titolari di diritti su aree o edifici devono provvedere alla custodia, alla manutenzione degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, situazioni di pericolo per

l'ordine pubblico, nonché l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

**Articolo 68.b. Bonifica e qualità dei suoli**

1. Qualora i risultati delle indagini preliminari, di cui al precedente punto 69.a, 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.
2. 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 al netto di eventuali stralci per parti dell'area, come specificato al successivo punto 6.
3. La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica o atto equivalente.
4. Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, l'efficacia dello stesso deve essere necessariamente condizionata al buon fine del procedimento di bonifica.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
9. Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi, anche senza opere:
  - a) opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
  - b) lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;
  - c) 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.
10. 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.
11. 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.

#### **Articolo 69. Manutenzione delle costruzioni**

1. I proprietari e i titolari di diritti reali di godimento hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza anche ambientale, assicurando tutti i necessari interventi.
2. 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) al 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.
3. L'Amministrazione comunale, previo congruo preavviso, può far eseguire ispezioni dal personale tecnico del Comune, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
4. 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 anche ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti. 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.
5. 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 dei volatili in genere. 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.

#### **Articolo 70. Materiali impiegati per le costruzioni**

1. 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 ambientali tali da non procurare sviluppi di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, emissioni di radiazioni pericolose.
2. Il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente lo si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultano essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.
3. Ai fini di perseguire gli obiettivi di economia circolare, nei casi consentiti dalla legge è possibile utilizzare materiali derivanti da processi di recupero rifiuti, classificati "End of Waste".

#### **Articolo 71. Divieto di riuso di materiali**

1. 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.

2. E' altresì vietato per le colmate l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati o che comunque siano ricompresi fra i materiali non ammessi dalla normativa vigente.

#### **Articolo 72. Aree di pertinenza. Requisiti**

1. La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione, dovrà avere una superficie scoperta e drenante destinata a verde non inferiore al:
  - a. 20% nelle zone residenziali e miste;
  - b. 10% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Le superfici scoperte e drenanti destinate a verde non possono essere ricavate in aree da adibire a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito. Sono computabili quali superfici permeabili anche le superfici a verde a copertura di costruzioni interrato realizzate con terreno di riporto ed avente spessore non inferiore a 0,50 m, purché contigue ad aree prive di costruzioni nel sottosuolo per l'estensione di almeno 1/8 del perimetro della singola area. Tali superfici devono essere munite di idonei sistemi che favoriscano la dispersione delle acque verso il terreno naturale e possono concorrere al raggiungimento del valore di superficie drenante fino al 50 % del valore minimo da realizzare.

Nei lotti destinati ad attività artigianali e/o industriali le aree a verde dovranno essere delimitate da idonee cordolature. Per le aree esterne di pertinenza degli edifici si dovrà perseguire l'impiego di materiali o soluzioni costruttive delle pavimentazioni volte a migliorare la dispersione delle acque meteoriche nel suolo e a ridurre l'effetto isola di calore.

2. Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante, comunque aggiuntiva alle eventuali aree a verde derivanti da standard urbanistici vigenti, deve essere calcolato con riferimento alla superficie fondiaria interessata dall'intervento. Per tali casi nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti, negli elaborati di progetto dovrà essere esplicitato il valore di superficie drenante da mantenere in ciascun lotto.
3. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di ristrutturazione urbanistica e interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti ricompresi all'interno del tessuto urbano consolidato, con demolizione completa degli edifici esistenti, gli indici di superficie scoperta e drenante costituiscono valori da realizzare, negli altri casi di intervento in cui viene modificata la superficie coperta e impermeabile rispetto al valore esistente e autorizzato, si dovrà dimostrare un miglioramento dell'indice di superficie drenante.
4. Prima del rilascio della 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, con particolare riferimento alla sistemazione a verde dell'area.
5. Ogni edificio nuovo o soggetto a ristrutturazione deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza non inferiore a 90 cm ed idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.
6. Nel caso in cui nell'area di pertinenza sia realizzata una piscina avente carattere di stabilità e permanenza, la stessa sarà soggetta, per quanto applicabile, alla normativa di riferimento D.G.R. 8/2552 del 17/05/2006 che ne definisce i requisiti.
7. Nelle aree di pertinenza possono essere realizzati senza titolo abilitativo i seguenti manufatti nel rispetto delle norme civilistiche e di quanto previsto dall'art. 6 del d.P.R n.380/2001 che disciplina l'edilizia libera, con l'avvertenza che tali strutture potranno essere ancorate al terreno ai fini della sicurezza, senza fondazioni od opere murarie fuori terra o interrate:
  - a) casetta da giardino di superficie coperta non superiore a 5 mq, una per unità abitativa nel caso di edifici unifamiliari, oppure, nel caso di edifici plurifamiliari una per ciascuna area ad uso esclusivo ed una

per le aree comuni; altezza massima non superiore a metri 2,50 (misurata nel punto più alto della copertura);

b) tunnel estendibili di edifici produttivi costituiti da struttura metallica e tamponamenti in telo plastico con superficie coperta non superiore a 15 mq per ciascuna unità produttiva; considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, occasionale e limitata nel tempo di carico e scarico merci; collocati solo in prossimità dei portoni di lavoro.

### **Articolo 73. Intercapedini e vespai**

1. I muri perimetrali dei locali principali e accessori destinati a permanenza di persone non possono essere addossati al terreno e dovranno essere distanziati mediante intercapedini aventi larghezza di almeno 80 cm ed aerate con almeno 2 superfici libere ciascuna di 0,50 mq posizionate agli estremi dell'intercapedine, essere ispezionabili per la pulizia e munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque ad idonea distanza dal fabbricato. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
2. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei i pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a m 0,30 e superficie di aerazione libera non inferiore a due aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 50 mq di superficie di pavimento del vespaio o frazione, posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Per superfici maggiori del vespaio, tali aperture devono essere incrementate proporzionalmente, con il medesimo criterio, collegate a condotti sfocianti in bocchette esterne di pari superficie libera.

### **Articolo 74. Distanze e altezze**

1. Le costruzioni e, qualora necessario, le aree di pertinenza, devono essere progettate e realizzate rispettando le distanze definite dalla normativa vigente almeno per quanto concerne la presenza di fonti di possibile rischio: elettrodotti, sistemi radianti, sistemi di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori, strade, ferrovie, aeroporti, cimiteri, ecc..
2. Per quanto concerne il rapporto fra le superfici coperte e scoperte, larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti dei fabbricati e tutti gli altri parametri edificatori oltre a quanto disciplinato dal presente regolamento si rimanda a quanto riportato all'interno della disciplina urbanistica.
3. In tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi devono inoltre essere progettati in modo tale da garantire adeguate condizioni di soleggiamento dei fabbricati preesistenti o di futura realizzazione. Di regola la distanza fra le pareti di edifici prospicienti, anche se una sola è finestrata, deve essere uguale o maggiore dell'altezza, misurata dal punto dell'ostacolo prospiciente individuato dalla retta congiungente il baricentro della superficie finestrata più in basso al punto più alto dell'ostacolo.
4. Per le situazioni ove ciò non si verifichi e qualora la retta congiungente il baricentro della finestra, di locali principali o accessori, e il punto più alto di un ostacolo prospiciente avente estensione maggiore di 1/3 della distanza, formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 45°, la superficie finestrata minima di detti locali deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione minime previste. Mentre per gli edifici esistenti deve essere effettuata da parte del tecnico progettista del nuovo intervento, la verifica del rispetto del rapporto illuminante minimo previsto dal presente regolamento valutando anche l'effetto della presenza dell'ostacolo.

La verifica di cui al presente comma deve essere soddisfatta anche per le aperture finestrate di edifici ricompresi all'interno di piani attuativi, nonché per i nuovi edifici nei confronti degli esistenti eventualmente presenti nei lotti circostanti. E' fatta salva, la possibilità di conservare l'ingombro preesistente nel caso di demolizione con ricostruzione, e la possibilità di sopralzo che non peggiori tale verifica nei confronti degli edifici circostanti.

#### **Articolo 75. Locali seminterrati e sotterranei**

1. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono fatte salve le disposizioni regionali in materia di recupero di vani e locali seminterrati esistenti di cui alla L.R. 10 marzo 2017, n. 7 e s.m.i..
2. Si intende per seminterrato quel locale il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
3. Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza, né ad altre destinazioni anche se inerenti attività di servizi che prevedono il carattere residenziale delle attività svolte.
4. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone e possono considerarsi agibili quando abbiano i seguenti requisiti generali:
  - a.1. altezza interna e superficie minima utile o volume dei locali, secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
  - a.2. soluzioni costruttive tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m 0,50 di altezza ed avente gli ulteriori requisiti previsti all'art. 73 (Intercapedini e Vespai), pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno e con adeguato isolamento termico ed acustico nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;
  - a.3. adeguate condizioni di aeroilluminazione naturale diretta o artificiale mediante idonei impianti di condizionamento e di illuminazione, come previsto nei capitoli relativi alle specifiche tipologie di destinazione d'uso;
  - a.4. regolare smaltimento di tutti gli scarichi fognari e collettori che non possano dare origine a rigurgiti;
  - a.5. regolare allontanamento di tutte le emissioni;
  - a.6. adeguato isolamento e protezione delle condutture eventualmente presenti;
  - a.7. protezione dal gas radon;
  - a.8. in relazione alle specifiche destinazioni d'uso e all'attività che vi si svolge è fatto obbligo inoltre garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti, e di acquisire tutte le autorizzazioni del caso se ed in quanto dovute (prevenzione incendi, sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.).
  - a.9. presenza di impianti connessi ad una utilizzazione diversa da quella accessoria quali, ad esempio, doccia, vasca da bagno, bidet, vaso igienico, impianti di ricezione radiotelevisiva, prese dati e di alimentazione per il funzionamento di cucine (a gas o ad altro combustibile, ecc.).
5. L'uso a scopo lavorativo dei locali sotterranei è subordinato all'avvenuta acquisizione dello specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente, per le tipologie di attività consentite dalle disposizioni del D.Lgs 81/08.



#### **Articolo 76. Recupero dei locali sottotetto**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalle disposizioni regionali di cui al Titolo IV, Capo I, della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nonché dalle specifiche norme contenute nel Piano delle Regole del P.G.T.
2. Si considerano sottotetti, e possono essere recuperati ai fini abitativi, gli spazi sottostanti la copertura di altezza interna non inferiore a m 1,50, misurata nel punto più alto. Tale requisito deve sussistere nel sottotetto così come individuato in relazione a parti omogenee dell'edificio sottostante. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura degli spazi suddetti siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, l'altezza interna dovrà essere misurata dall'intradosso dei travetti.
3. Gli edifici interessati dagli interventi di recupero dei sottotetti devono risultare serviti da tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito deve essere autocertificato all'atto della presentazione attività del titolo edilizio abilitativo. In caso di carenza delle urbanizzazioni stesse si potrà procedere all'intervento di recupero solo previa assunzione a carico dell'operatore dell'impegno ad eseguire le opere mancanti, assistito da idonee garanzie finanziarie. La realizzazione di tali opere di urbanizzazione non può in nessun caso essere a scapito d'oneri.
4. L'altezza media ponderale delle unità abitative oggetto di recupero, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare pari o superiore a m 2,40.

Al fine di raggiungere tale requisito minimo sono ammessi interventi di traslazione dell'ultimo solaio, nel rispetto delle altezze minime prescritte per i locali sottostanti, nonché modifiche della copertura, nel rispetto:

- a.1. di quanto previsto ai commi precedenti;
  - a.2. delle valutazioni obbligatorie della Commissione per il Paesaggio riguardo all'impatto paesistico del progetto;
  - a.3. delle specifiche procedure, per i beni sottoposti a vincolo.
5. L'altezza media ponderale dei sottotetti recuperati mediante interventi di modifica della copertura dovrà risultare in ogni caso non superiore a m 2,65, compresi volumi soprastanti, controsoffittature, vani tecnici, isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta ecc.  
Quando, ai fini del calcolo del volume fisico delle unità abitative oggetto di recupero, sia utilizzata una superficie avente un'altezza minima superiore a m 1,50, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi quale delimitazione tra il volume abitabile e quello escluso dal recupero.
  6. Gli interventi dovranno perseguire l'obiettivo di contenere i consumi energetici dell'intero edificio.

#### **Articolo 77. Locali sottotetto praticabili**

1. In tutti i casi di intervento edilizio, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, gli spazi del sottotetto privi dei requisiti per l'uso abitativo di cui al precedente articolo, possono essere adibiti a spazi accessibili se non hanno collegamento diretto interno all'alloggio e nel caso in cui siano dotati di tutti i seguenti requisiti:
  - a) altezza minima interna pari ad almeno m 1,50 (eventualmente ottenibile attraverso realizzazione di tavolati o arredi fissi, quale delimitazione intermedia rispetto al punto del sottotetto avente altezza inferiore a tale minimo) ed altezza media ponderale interna pari ad almeno m 1,80. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura degli spazi del sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze dovranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta;
  - b) destinazione d'uso quale deposito o sgombero;

- c) rapporto di aeroilluminazione pari ad almeno 1/12, ottenibile anche mediante aperture in falda;
  - d) isolamento termico rispondente alle norme in vigore;
  - e) finiture di tipo civile (pavimenti, intonaci, impianti).
2. In tali spazi, privi dei requisiti per l'uso abitativo, è fatto divieto di provvedere alla climatizzazione estiva ed invernale ai sensi della Legge Regionale 11 dicembre 2006 , n. 24.
  3. Gli spazi del sottotetto possono essere suddivisi internamente con pareti fisse, ferma restando la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1; in ogni caso non è consentita l'installazione di vasi igienici.
  4. Ai sottotetti che non hanno i requisiti di cui al precedente comma 1 viene riconosciuta esclusivamente la funzione di intercapedine tra la copertura e il solaio sottostante (soffitta morta). L'accesso agli stessi è consentito tramite scala fissa, se esterna all'alloggio, ovvero tramite scala retrattile, se collocata all'interno dell'abitazione.

#### **Articolo 78. Recupero dei locali seminterrati**

1. Ai fini del recupero dei locali seminterrati esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente per gli usi ivi consentiti.

#### **Articolo 79. Scale**

1. Fermo restando il rispetto della normativa per quanto concerne l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche, nonché la normativa di sicurezza e antincendio, le scale devono possedere gli ulteriori requisiti previsti nel presente articolo.  
Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza e di emergenza, nonché le scale destinate ad ambienti ed usi particolari, per le quali si applicano le specifiche norme vigenti.
2. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:
  - a) scale primarie: scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, nonché le scale di generale uso pubblico;
  - b) scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare o scale di uso comune che consentono l'accesso a locali di servizio.
3. Le rampe delle scale primarie devono avere una larghezza minima di metri 1,20, anche in presenza di ascensore.
4. I gradini delle scale primarie devono avere i seguenti requisiti:
  - a) alzata minima cm 16, massima cm 18; la misura massima è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione di edifici esistenti ed autorizzati all'uso specifico;
  - b) pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm 62 e comunque non può essere inferiore a cm 30, sempre per una larghezza minima di metri 1,20;
  - c) è ammessa la sovrapposizione della pedata per un valore massimo di cm 2;
  - d) la superficie della pedata dovrà essere realizzata o munita di soluzioni antisdrucchiolo e marca gradino;
  - e) tra la rampa della scala in discesa e gli ingressi prospicienti dovrà esserci una distanza minima di metri 1,20; la distanza tra la soglia della porta ed il primo gradino della adiacente rampa in discesa non deve essere inferiore a metri 0,50;
  - f) le scale con rampe non rettilinee devono essere munite di corrimano sul perimetro esterno della scala e di pianerottolo ogni 10 alzate, garantendo una pedata minima di 25 cm escluse sovrapposizioni per la larghezza di almeno 1 m per ogni gradino; l'alzata dovrà rispettare le altezze di cui sopra.

5. Le scale primarie aventi rampe rettilinee devono essere interrotte, ogni 10 alzate, con apposito pianerottolo avente profondità di almeno 1 metro. Nel caso di interventi su edifici esistenti, sono ammesse rampe fino a 12 alzate, senza pianerottolo intermedio.
6. Nel caso di installazione di ascensori o di montascale nei vani scala comuni degli edifici residenziali esistenti e privi di impianti di sollevamento, aventi altezza antincendio inferiore a 12 metri, in presenza di vincoli strutturali che non consentono l'installazione senza ridurre la larghezza della scala, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di cm 85 (da misurare nella posizione di chiusura dell'apparecchiatura) a condizione che resti garantito l'agevole passaggio della barella con un angolo di inclinazione massimo di 15° rispetto al piano orizzontale.
7. La scala primaria deve essere coperta e chiusa su ogni lato. Fermo restando l'obbligo della copertura, le disposizioni relative alla chiusura su ogni lato possono essere omesse nel caso di scale primarie che collegano non più di due piani fuori terra oltre il piano terra, nel qual caso però devono essere previsti e realizzati idonei accorgimenti a difesa dalle intemperie.

Le scale primarie chiuse sui quattro lati devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 0,50 ad ogni piano.

Gli infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili con comandi fissi azionabili ad altezza d'uomo e non devono costituire pericolo per il passaggio delle persone nella posizione di apertura.
8. Per le scale primarie con pareti laterali di non diretto accesso su spazi liberi, potrà essere consentita la illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq 0,30 per piano servito, escluso il piano terra, realizzando idoneo spazio per la diffusione della luce tra le rampe delle scale, di pari dimensione del lucernario.
9. Le pareti dei vani delle scale primarie devono essere realizzate con materiali lavabili che consentano una facile pulizia per una altezza di almeno cm 180 e non essere costituite da materiali combustibili.

I materiali impiegati per gradino (alzata e pedata), zoccolino e pianerottoli nonché il parapetto (il quale deve essere completo di corrimano) devono avere le medesime caratteristiche di lavabilità di cui al precedente capoverso e non essere combustibili.

L'inizio e la fine della rampa devono essere segnalati sul pavimento con una fascia di materiale diverso o comunque percepibili anche da parte dei non vedenti, situata almeno a 30 cm dal primo e dall'ultimo scalino.
10. Le scale secondarie, fermo restando quanto previsto da norme speciali, devono avere una alzata minima di cm 16 e massima di cm 18, una pedata di profondità minima di cm 25 per una larghezza di almeno cm 80. Per le scale secondarie è ammessa anche la sola illuminazione artificiale.
11. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità.

Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare dovranno avere una larghezza minima della rampa di cm 80.
12. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano di agevole presa, avente spessore non maggiore di cm 6 e posizionato ad una altezza non inferiore a m 0,90/1,00 e distante almeno cm 4 dalla parete.
13. I corrimano non devono presentare interruzioni per tutta la lunghezza della rampa, e devono proseguire per almeno cm 30 prima e dopo l'ultimo gradino della rampa con le estremità raccordate alla parete.
14. Nelle scale condominiali o quelle degli edifici aperti al pubblico, le scale devono possedere i seguenti ulteriori requisiti:
  - a) i corrimani devono essere previsti su entrambi i lati delle scale;
  - b) in caso di utenza prevalente di bambini, per i soli edifici aperti al pubblico, si deve prevedere un secondo corrimano ad una altezza di cm 0,75;

- c) è preferibile una illuminazione naturale laterale. Si deve dotare la scala di una illuminazione artificiale, anche essa laterale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo.
15. I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di 1,10 metri ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di cm 10 e attuando comunque tutti gli accorgimenti strutturali atti ad impedire l'arrampicamento e garantire idonea sicurezza contro la caduta nel vuoto, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.
  16. Le superfici a vetri che eventualmente costituiscono le pareti del vano scala, devono essere protette con adeguato parapetto o realizzate con materiali e resistenza tali da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone e garantire idonea sicurezza contro la caduta nel vuoto, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.
  17. Nei vani scala chiusi è fatto assoluto divieto di realizzare aperture finestrate per l'aerazione e l'illuminazione di locali contigui nonché ogni apertura per la aerazione primaria e/o la ventilazione dei locali secondo le definizioni di cui agli articoli che seguono.

#### **Articolo 80. Scale di sicurezza**

1. Le scale di sicurezza, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi e infortuni, devono essere collocate all'interno degli edifici.
2. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare le scale di sicurezza all'interno, nel caso prescritto da specifiche normative di settore, le stesse potranno essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, nel rispetto del contesto architettonico dell'edificio medesimo e di quelli circostanti.
3. Tali scale, qualora realizzate prive di copertura e/o chiusure perimetrali, non vengono computate nel conteggio degli indici di edificabilità e possono essere collocate a distanza non inferiore a metri 1,50 dai confini di proprietà e a distanza non inferiore a metri 3,00 da pareti finestrate.

#### **Articolo 81. Volumi tecnici**

1. I volumi tecnici posti in copertura dell'edificio possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare e dell'adeguato spazio indispensabile per effettuare agevolmente le operazioni di manutenzione delle stesse o della scala di accesso alla copertura.
2. Eventuali percorsi di accesso ai suddetti locali e di stazionamento, devono possedere caratteristiche e requisiti di sicurezza previsti per gli ambienti di lavoro.
3. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalla pubblica via oppure essere occultati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti e colore grigio-azzurro a fini mimetizzativi rispetto alla volta celeste.

#### **Articolo 82. Parapetti e davanzali**

1. Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne, di altezza superiore a cm 100 (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.) devono avere altezza non inferiore a cm 100.
2. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a cm 110. Mentre i parapetti delle finestre, devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
3. Tutti parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati

con aperture che abbiano larghezza libera non attraversabile da una sfera di cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.

4. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni d'uso degli ambienti ove collocati (es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.). Per i locali di pubblico spettacolo ed i luoghi aperti al pubblico l'altezza dei parapetti non deve essere inferiore a 120 cm.

#### **Articolo 83. Servizi e impianti negli edifici**

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in relazione alla loro destinazione, degli impianti e servizi di cui al successivo art. 128.

#### **Articolo 84. Ascensori**

1. Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche, devono essere collocati all'interno degli edifici. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno, essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, nel rispetto del contesto architettonico dell'edificio medesimo e di quelli circostanti.
2. L'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della competente Commissione per il Paesaggio che valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

#### **Articolo 85. Pergolati, gazebo, pergolende e similari**

1. È ammessa la realizzazione di pergolati, gazebo, pergole ad impacchettamento (pergotenda) e pergole a lame orientabili (bioclimatiche) posati su spazi lastricati o destinati a giardino.
2. Tali strutture dovranno essere posizionate nel rispetto delle norme civilistiche in materia di distanze, dovranno avere struttura autoportante e non potranno essere coperte in modo permanente né chiuse lateralmente con strutture fisse. Le strutture dovranno avere caratteristiche ornamentali, da realizzare in strutture leggere, facilmente amovibili e prive di fondamenta.
3. Le strutture di cui al presente articolo, non potranno comportare riduzione della superficie drenante, né occupare una superficie superiore a mq 10 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza.
4. È facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del presente articolo.

#### **Articolo 86. Dehors**

1. Per dehors si intendono strutture esterne, attrezzate con tavoli e sedie, che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso a un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
2. L'installazione di dehors è soggetta:
  - a) alla preventiva valutazione della Commissione per il Paesaggio;
  - b) alle disposizioni previste in materia di procedimento abilitativo per l'esercizio dell'attività commerciale;
  - c) alla specifica autorizzazione per l'eventuale occupazione del suolo pubblico da rinnovarsi annualmente.

## **SEZIONE II - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI E ASSIMILABILI**

### **Articolo 87. Principi generali**

1. I requisiti degli spazi di abitazione residenziale ed assimilabili, con l'esclusione della superficie dei servizi igienici, si applicano anche agli uffici, attività commerciali, pubblici esercizi, studi professionali e attività di servizi alla persona, e altre attività compatibili, inseriti in edifici a destinazione prevalente residenziale. È fatta salva diversa specifica normativa o regolamentazione.
2. Ogni abitazione deve essere regolarmente disimpegnata, e idonea ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare, ed i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'abitazione o per lo meno attraverso passaggi coperti e chiusi.
3. Gli spazi destinati a cucina e/o a zona cottura ed i servizi igienici devono essere dotati di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
4. Nel caso di abitazioni realizzate secondo la tipologia della pianta libera di cui al successivo art. 90, fermo restando l'obbligo della delimitazione fissa e a tutta altezza degli spazi destinati a servizio igienico e relativo disimpegno o antibagno, deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate al dormire se l'abitazione prevede più di un letto. Nelle abitazioni a più di un letto i locali destinati al dormire non devono costituire luogo di passaggio per accedere agli altri locali dell'unità immobiliare.
5. Negli interventi sugli edifici esistenti, le presenti norme si applicano limitatamente all'ambito dell'intervento stesso.

### **Articolo 88. Tipologia dei locali**

1. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni abitazione si distinguono:
  - a) locali di abitazione (spazi principali): camera da letto, locale soggiorno, locale pranzo, cucina, spazio di cottura;
  - b) locali integrativi (spazi accessori): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, tavernette, ecc.;
  - c) locali di servizio (spazi di servizio): stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, cantine, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, locali immondezzaio, ecc.

### **Articolo 89. Altezze minime dei locali**

1. Fermo restando i valori minimi e massimi di cui ai successivi commi ai fini del presente articolo, l'altezza media dei singoli locali è definita quale rapporto tra il volume effettivo e la superficie del singolo locale.
2. L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente articolo non deve essere inferiore a metri 2,70. In caso di soffitto non orizzontale oppure a vari livelli, il punto più basso non deve essere inferiore a metri 2,10.
3. Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) del precedente articolo, l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a metri 2,40, ulteriormente riducibile a metri 2,10 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli, le cantine e locali immondezzaio. In caso di soffitto non orizzontale oppure a vari livelli, il punto più basso non deve essere inferiore a metri 1,80, fatto salvo quanto previsto dall'art. 76 ed alla normativa sul recupero dei sottotetti ai fini abitativi;  
Tutti gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e potranno avere unicamente funzione di intercapedine ispezionabile, deposito o sgombero. Sono ammesse altezze diverse per determinate destinazioni d'uso ove disciplinate da specifiche normative.

#### **Articolo 90. Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari**

1. L'abitazione può essere a pianta fissa o a pianta libera, a seconda che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.
2. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva della superficie del servizio igienico nella misura massima di 4 mq, di 28 mq, se per una persona; per ogni ulteriore persona detta superficie dovrà essere incrementata di 10 mq.
3. Ogni alloggio di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al punto a) del precedente art. 88.  
L'unità abitativa dovrà essere munita di locale bagno regolarmente disimpegnato di superficie minima di 4 mq, avente caratteristiche come descritte all'art 92.
4. Per gli alloggi a pianta fissa, la dotazione minima di locali è costituita da: locale soggiorno, locale camera, locale bagno con antibagno, locale cucina o spazio di cottura annesso al locale soggiorno.
5. Per le unità immobiliari destinate ad altri usi, diversi dall'abitazione, fatte salve le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, la dotazione minima di locali è costituita da un locale per attività specifica di almeno 14 mq, locale bagno avente superficie minima di 1,50 mq munito di antibagno di pari superficie completo di lavandino, oltre a eventuale locale attesa se richiesto in relazione alla specifica attività da svolgere.

#### **Articolo 91. Superficie e volumi minimi utili degli ambienti**

1. Le superfici minime dei principali locali dell'abitazione sono le seguenti:
  - a) camera da letto per una persona: 9 mq con almeno un lato non inferiore a 2 metri;
  - b) camera da letto per due persone: 14 mq con almeno un lato non inferiore a 2,7 metri;
  - c) camera da letto per tre persone: 21 mq con almeno un lato non inferiore a 3,5 metri;
  - d) soggiorno 14 mq con almeno un lato non inferiore a 3 metri;
  - e) cucina 8 mq con almeno un lato non inferiore a 2 metri;
  - f) spazio di cottura: di almeno 3 mq con almeno un lato non inferiore a 1,20 metri;
  - g) stanza da bagno (primo servizio) 4 mq con almeno un lato non inferiore a 1,5 metri.
2. Le caratteristiche geometriche dei locali componenti le unità abitative e non abitative devono garantire la completa fruibilità degli spazi.
3. Lo spazio cottura deve essere integrato con il locale soggiorno e la superficie minima del locale così conformato non dovrà essere inferiore a 17 mq.
4. Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, i locali aventi destinazioni d'uso diverse dalle precedenti ma comunque destinati a permanenza continuativa di persone, dovranno avere volume almeno pari a 21 mc.

#### **Articolo 92. Caratteristiche degli spazi destinati a servizio igienico**

1. I locali destinati a servizi igienici alla persona, quali bagni, docce, latrine, antilatrine ecc. devono avere, oltre i requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) rivestimento dei pavimenti e delle pareti con piastrelle o comunque con materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente sino ad un'altezza di metri 1,80;
  - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno.
2. Per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno dalla camera da letto.

### **Articolo 93. Caratteristiche degli spazi destinati a cucina e spazio di cottura**

1. Ogni abitazione deve essere servita da una cucina o da uno spazio cottura.
2. La cucina, oltre ai requisiti generali di altezza, superficie, volume, illuminazione e aerazione, ecc. di cui ai precedenti articoli, deve avere le pareti perimetrali a vista rivestite, sino ad un'altezza di m 1,80, con piastrelle o con altro materiale lavabile ed impermeabile; tale rivestimento può essere limitato alle sole pareti interessate alla preparazione e cottura dei cibi.
3. Lo spazio cottura, oltre a quanto previsto per la cucina relativamente al rivestimento delle pareti, deve avere le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie minima di mq 3,00;
  - b) Lo spazio cottura è integrato con il locale soggiorno quando risulta aperto e comunicante per almeno 3/4 del lato maggiore. Ove non sia verificato tale requisito il medesimo deve possedere i requisiti del locale cucina. Il calcolo del rapporto aeroilluminante è da effettuare per l'intero locale soggiorno-cottura.
4. Nei locali destinati al dormire di norma è vietata l'installazione di apparecchi a fiamma libera fatto salvo quanto disciplinato da specifiche norme tecniche.

### **Articolo 94. Soppalchi**

1. Si definisce soppalco lo spazio ricavato in altezza all'interno di un locale mediante realizzazione di elemento strutturale. La superficie del soppalco sarà relazionata alla superficie del locale principale ed all'altezza delle parti sia inferiore che superiore.
2. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a metri 2,10, in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale principale.

Qualora l'altezza, come anzi definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di metri 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale principale comprensiva della superficie della scala di accesso.

Non sono ammesse gradazioni intermedie alle superfici minime anzidette, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, in relazione alle eventuali diverse maggiori altezze rispetto a quelle minime previste. L'elemento strutturale orizzontale che definisce tale spazio non deve limitare la funzionalità delle superfici finestrate.
3. Ai fini del presente Regolamento lo spazio soppalco così ottenuto non è da considerarsi quale piano distinto, la parte superiore deve essere completamente aperta sulla parte inferiore per essere destinata ad usi che prevedono la permanenza di persone e munita di parapetto avente i requisiti e le caratteristiche di cui al precedente articolo 82.

Gli spazi principale e secondario, così come ricavati, devono risultare regolarmente aeroilluminanti nel rispetto degli indici previsti dalle specifiche destinazione d'uso prevista. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate le quali devono essere uniformemente distribuite tra i due spazi.

### **Articolo 95. Soleggiamento**

1. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento le abitazioni ad un solo affaccio non devono essere, di norma, orientate verso Nord.

È pertanto vietata la realizzazione di abitazioni con singolo affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di tale affaccio e la direttrice est-ovest, sia inferiore a 30°.



#### **Articolo 96. Riscontro d'aria**

1. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito esclusivamente per le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a mq 35, anche qualora sia presente un sistema di Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.).

#### **Articolo 97. Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica**

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
  - d) locali non ad uso residenziale posti in edifici dotati di impianto di Ventilazione Meccanica Controllata di cui all'art. 59;
  - e) locali bagno con ventilazione conforme al successivo art. 100 (Aerazione dei servizi igienici).

#### **Articolo 98. Aerazione di tipo indiretto**

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
  - a) locali non destinati alla permanenza di persone;
  - b) spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
  - c) locali retrostanti le serre bioclimatiche.

#### **Articolo 99. Aerazione naturale**

1. I serramenti computabili ai fini del calcolo aerante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio) ad eccezione di quanto previsto all'art. 101 (Aerazione tramite cortili e patii).
2. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.
3. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistanti qualora affaccino sullo spazio aperto. Sono invece incluse le porte di accesso a negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio regolamentare.
4. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 40°.
5. La conservazione delle superfici aeranti esistenti già autorizzate ai sensi della previgente normativa ma con rapporti inferiori ai minimi prescritti è consentita limitatamente nei casi ove venga dimostrato il mantenimento o il miglioramento del rapporto aerante esistente.

6. Il rapporto aerante dei locali aperti sulle serre bioclimatiche, descritte all'art. 149, dovrà rispettare quanto previsto nel medesimo articolo.

#### **Articolo 100. Aerazione dei servizi igienici**

1. I locali bagno con aerazione naturale devono essere forniti di finestra apribile all'esterno o verso cavedio, di misura non inferiore a mq 0,50, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a mq 5 ad eccezione dei bagni di cui ai commi successivi.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
3. Nel caso di stabili dotati di Ventilazione Meccanica Controllata, se installata anche all'interno dei servizi igienici, i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
4. In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

#### **Articolo 101. Aerazione tramite cortili e patii**

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante cortili e patii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti indicati agli Articoli 150 (Corti o cortili) e 151 (Patii).

#### **Articolo 102. Dotazione minima di canne**

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura, salvo quanto previsto dal successivo comma 2. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) tali requisiti dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche dell'impianto.
2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente.
3. Gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie, ovvero di scarico diretto all'esterno, secondo le norme vigenti, nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari.
4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'ideale evacuazione, non sono ammessi scarichi in facciata, fatto salvo quanto disposto da specifiche disposizioni normative.

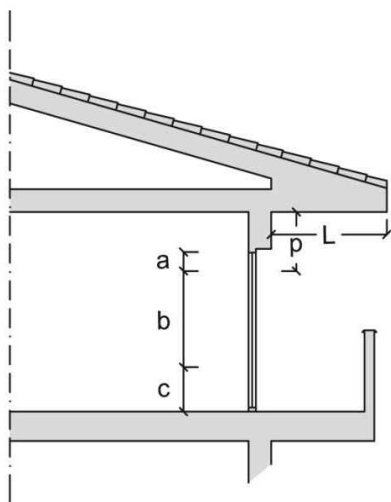
#### **Articolo 103. Illuminazione**

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serbatoi computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio).
2. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 35 mq potranno essere monoaffaccio. Gli alloggi monoaffaccio non potranno essere orientati verso nord.
3. Possono usufruire dell'illuminazione artificiale e, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate come definite all'art. 104 (Requisiti di illuminazione naturale e diretta), comma 1, i seguenti ambienti:
  - a) pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

- b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
- c) locali non destinati alla permanenza di persone;
- d) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
- e) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
- f) le parti comuni delle attività ricettive in relazione all'attività svolta.

#### **Articolo 104. Requisiti di illuminazione naturale e diretta**

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale e, nei locali destinati a funzioni che prevedono la permanenza di persone in relazione alla specifica destinazione d'uso, tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce architettonica detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato ed inoltre, per gli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
2. Per distanze maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/4 dell'area del pavimento.
3. Il requisito del comma 1 si considera soddisfatto per locali destinati ad uffici e/o attività produttive che abbiano un rapporto illuminante pari o superiore a 1/8.
4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 120 cm, calcolate per un'altezza  $p=L/2$  (ove  $p$ =proiezione della sporgenza sulla parete e  $L$ =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo, la porzione di parete finestrata che -in base allo sviluppo grafico dello schema seguente- si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.
5. La conservazione delle superfici trasparenti esistenti già autorizzate ai sensi della previgente normativa e conformi ai titoli edilizi abilitativi, ma con rapporti inferiori ai minimi prescritti è consentita limitatamente nei casi ove venga dimostrato il mantenimento o il miglioramento del rapporto illuminante esistente.
6. Nel caso di luce zenitale o inclinate, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento per i locali destinati ad attività artigianali ed industriali.  
Le superfici zenitali o inclinate potranno concorrere, al raggiungimento del rapporto aeroilluminante minimo previsto, quale sistema integrativo per un valore massimo di 1/3 del requisito minimo, esclusivamente nei casi di recupero di sottotetto ai fini abitativi. Deve essere garantita anche la visione lontana anche verso il basso, dell'ambiente esterno, mediante la presenza in ciascun locale di abitazione, di tipo a) di cui all'art. 88 del presente regolamento, di almeno una superficie finestrata apribile con davanzale posto a quota non superiore a 130 cm.
7. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale qualora sia omogeneo all'interno del locale, vale anche al fine della determinazione della profondità dell'ambiente.
8. Le serre bioclimatiche, descritte all'art. 149, non comportano riduzione dei rapporti illuminanti.
9. Schema esplicativo della superficie illuminante utile:



L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto =  $L/2$  si calcola solo per  $L > 120$  cm

a = superficie finestrata utile per  $1/3$  agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie -anche finestrata- non utile ai fini dell'illuminazione (c = 60 cm)

La superficie finestrata utile è uguale a:  $b + 1/3 a$

### Articolo 105. Parti trasparenti

1. Nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana" anche da persone sedute. Il requisito di visione lontana anche verso il basso, dell'ambiente esterno, si intende soddisfatto qualora in ciascun locale di abitazione, di tipo a) di cui all'art. 88 del presente regolamento, sia presente almeno una superficie finestrata apribile con davanzale posto a quota inferiore a 130 cm.
2. Sono considerate parti trasparenti, valevoli ai fini dei rapporti illuminanti, le portefinestre, anche arretrate, di accesso alle unità immobiliari poste sulle pareti perimetrali nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 99, comma 3 del presente regolamento e le porte vetrate di accesso ai negozi.

### Articolo 106. Clima acustico

1. Al fine di consentire la valutazione dell'esposizione al rumore dei recettori, i progetti degli interventi di seguito elencati devono essere corredati da un documento di valutazione previsionale del clima acustico, redatto dal tecnico competente in acustica ambientale nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento acustico:
  - a) interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione);
  - b) interventi di nuova edificazione escluso l'ampliamento dei manufatti edilizi esistenti;
  - c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - d) interventi di mutamento di destinazione d'uso, anche di singole unità immobiliari, in usi abitativi, attività scolastiche, ospedali, cliniche o case di cura.

Per gli interventi da attuare mediante Piani o Programmi la proposta del piano o programma deve essere corredata dal documento di valutazione previsionale del clima acustico.

2. Per la valutazione previsionale del clima acustico si rinvia al regolamento attuativo allegato al Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale vigente.
3. La compatibilità degli interventi previsti nel precedente comma con il clima acustico preesistente nell'area deve essere verificata in corrispondenza dei fronti dell'edificio e delle eventuali pertinenze esterne in cui è prevista la permanenza di persone, fatto salvo quanto previsto dall'art.5, commi 3 e 5, del d.P.R 18 novembre 1998 n. 459 e dall'art. 6, commi 2 e 3, del d.P.R 30 marzo 2004 n. 142. Tale ultima fa-

coltà per gli interventi previsti nel comma 1 lettera c) del presente articolo dovrà essere valutata favorevolmente mediante acquisizione di parere dei competenti uffici comunali.

4. I recettori sensibili, inseriti in nuove edificazioni che prevedono la compresenza di diverse funzioni urbane, devono essere collocati nella posizione di maggior tutela acustica dell'edificio, adottando tutte le azioni di mitigazione acustica necessarie e compatibili dal punto di vista tecnico, economico ed ambientale. Ai fini del presente comma per recettori sensibili si intendono gli asili nido, le strutture scolastiche di ogni ordine e grado, le strutture sanitarie con degenza e le residenze per anziani.
5. Per gli asili nido e le strutture scolastiche di ogni ordine e grado, inseriti in edifici esistenti o di nuova realizzazione che prevedono la compresenza di diverse funzioni urbane, deve essere rispettato almeno il valore limite di livello equivalente ponderato A pari a 60 dB(A) in periodo diurno, misurato in un intervallo non inferiore ad un'ora durante l'orario di fruizione della struttura scolastica indipendentemente dalla collocazione della stessa. Tali valori devono essere rispettati sia sulla facciata della porzione di immobile destinato all'uso specifico, sia sulle relative pertinenze esterne effettivamente utilizzate.
6. Per le strutture sanitarie con degenza e le residenze per anziani, inserite in edifici esistenti o di nuova realizzazione che prevedono la compresenza di diverse funzioni urbane, deve essere rispettato almeno il valore limite di livello equivalente ponderato A pari a 60 dB(A) in periodo diurno e pari a 50 dB (A) in periodo notturno, misurato in un intervallo non inferiore ad un'ora durante l'orario di fruizione della struttura sanitaria o residenza per anziani indipendentemente dalla collocazione della stessa. Tali valori devono essere rispettati sia sulla facciata della porzione di immobile destinato all'uso specifico (periodo diurno e notturno), sia sulle relative pertinenze esterne effettivamente utilizzate (solo periodo diurno).

#### **Articolo 107. Impatto acustico**

1. Al fine di consentire la valutazione comparativa tra gli scenari ante e post operam, tutti gli interventi di cui all'art. 8, comma 4 della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 che comportano l'introduzione di sorgenti sonore fonti potenziali di inquinamento acustico, sia come sorgenti puntuali sia come traffico veicolare indotto, devono essere corredati da un documento di previsione di impatto acustico, redatto dal tecnico competente in acustica ambientale nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento acustico.
2. La compatibilità di tali sorgenti sonore con i recettori deve essere verificata in corrispondenza degli ambienti abitativi.
3. Per la valutazione previsionale dell'impatto acustico si rinvia al regolamento attuativo allegato al Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale vigente.

#### **Articolo 108. Tutela del clima acustico e contenimento delle emissioni inquinanti**

1. La documentazione prevista dai due precedenti articoli deve contenere anche la descrizione delle azioni di mitigazione acustica finalizzate a ricondurre nei limiti previsti dalla normativa vigente le emissioni sonore prodotte dalle attività e/o dagli impianti, nonché, ove consentito dalla normativa vigente, l'indicazione delle misure previste per mitigarne gli effetti presso il ricettore fino al raggiungimento del rispetto di detti limiti.
2. L'efficacia delle azioni di mitigazione acustica deve essere accertata con verifiche strumentali al termine dei lavori.
3. All'interno del tessuto urbano consolidato e lungo le arterie stradali è ammessa l'installazione di barriere acustiche o altri provvedimenti riduttivi del rumore, aventi altezza massima pari a metri 3,00, in coerenza con i disposti di cui al regolamento attuativo allegato al Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale vigente. Dette barriere sono da realizzarsi:
  - a) con rilevati in terra sottoposti a rinverdimento;

b) con manufatti in legno, in calcestruzzo o in altro materiale idoneo, anche rinverditi.

Ai fini dell'installazione delle barriere acustiche, qualora ricadenti in aree soggette alle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sono sempre fatti salvi i contenuti prescrittivi e prevalenti di cui agli artt. 6, 31, 32, 34 titolo II capo I del citato Piano.

#### **Articolo 109. Requisiti acustici passivi**

1. Al fine di garantire la riduzione dell'esposizione al rumore negli ambienti abitativi, i progetti degli interventi di cui all'art. 107 comma 1 lettere a), b), c), d) devono essere corredati da una Relazione tecnica previsionale attestante il rispetto dei limiti di legge vigenti in materia di requisiti acustici passivi.
2. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori degli interventi di cui al comma precedente, deve essere presentata una Dichiarazione di conformità alle soluzioni tecniche indicate nel progetto.
3. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente alla presentazione della richiesta/denuncia/segnalazione dovrà essere allegata dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei limiti di legge vigenti in materia di requisiti acustici passivi relativamente alle sole partizioni (orizzontali/verticali) e/o agli impianti che siano ciascuno oggetto di intervento nella loro interezza.
4. Ulteriori disposizioni sono contenute nel regolamento attuativo allegato al Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale vigente, al quale si rinvia.

#### **Articolo 110. Norma di prevalenza**

1. Nel caso di previsioni contrastanti tra il presente Regolamento e il Regolamento di Attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio" si intendono prevalenti quelle di quest'ultimo.

#### **Articolo 111. Requisiti delle unità immobiliari destinate ad attività ludico/ricreative e ginnico/sportive e formazione fisica**

##### **Articolo 111.1. Campo di applicazione**

1. I requisiti di seguito specificati si applicano alle nuove attività, denominate "impianti sportivi complementari" destinati alla pratica di attività fisiche e sportive non regolamentate da federazioni sportive nazionali con finalità ludico ricreative e di benessere fisico, normate dalla "Deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25-06-2008- Parte III" tra cui le palestre non ricomprese tra quelle rientranti negli impianti sportivi aperti al pubblico di cui al DM 18/03/96 e s.m.i. e in quelle scolastiche di cui al DM 18.12.1975 e s.m.i.. Le presenti norme non si applicano al mero subentro oppure a cambi di ragione sociale di attività esistenti.
2. All'interno di detti impianti si distinguono le seguenti tipologie minime di locali che devono essere sempre presenti:
  - a) Locali principali (devono essere sempre presenti):
    - locale destinato alle attività
    - un blocco servizi composto da spogliatoi, servizi igienici e docce sia per gli utilizzatori che per il personale
  - b) spazi di supporto (devono essere sempre presenti):
    - ufficio munito di cassetta di pronto soccorso
  - c) locali/spazi accessori (non obbligatori):
    - deposito/ripostiglio
    - zona attesa
    - locali tecnici

### **Articolo 111.2. Numero massimo di utilizzatori**

1. Il numero massimo di utilizzatori contemporaneo dovrà essere rapportato alla verifica della superficie delle sale di attività e/o servizi igienici e/o docce.

### **Articolo 111.3. Locali destinati alle attività**

1. Caratteristiche strutturali
  - a) I locali per le attività devono avere dimensioni tali garantire la superficie minima di 4 mq per utilizzatore contemporaneo;
  - b) L'altezza media dei locali non può essere inferiore a m 2,7 preferibilmente m 3, e comunque in ogni punto non inferiore a m 2,5. L'altezza libera deve consentire lo svolgimento dell'attività stessa, anche in relazione al raggio d'azione di eventuali attrezzi, con un congruo margine di sicurezza di almeno m 0,60.
  - c) Le pareti delle sale devono essere realizzate con materiali resistenti, facilmente pulibili e igienizzabili, devono essere prive di sporgenze per un'altezza non inferiore a m 2,1 dal pavimento;
  - d) Eventuali sporgenze o spigoli non eliminabili devono essere ben segnalati e protetti, fino all'altezza di 2,1 m, con profili arrotondati realizzati con idonei materiali rispondenti alle norme tecniche vigenti;
  - e) Eventuali gradini devono avere spigoli arrotondati e con il bordo ben segnalato da colore contrastante;
  - f) Le vetrate e le porte trasparenti, ove esistenti, devono essere chiaramente segnalate e realizzate con vetri antisfondamento o protette con pellicole di sicurezza a norma o munite di adeguate protezioni, che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
  - g) Eventuali superfici a specchio dovranno essere realizzate con specchi antisfondamento o munite di adeguate protezioni che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
  - h) La pavimentazione delle sale deve consentire lo svolgimento dell'attività in condizioni di sicurezza e di igiene, deve essere elastica, ben connessa ed impermeabile, di facile pulizia con caratteristiche tale da ridurre il rumore da calpestio, antiscivolo, antistatica e tale da non favorire l'accumulo di polvere (es. legno, gomma, linoleum);
  - i) I punti di appoggio, di aggancio o di fissaggio degli attrezzi alle pareti o a terra, devono essere in grado di resistere anche alle sollecitazioni dinamiche dovute all'uso, ove necessario essere muniti di coperchi perfettamente stabili e ove possibile livellati al pavimento o protetti in modo da non costituire causa d'inciampo;
  - j) Eventuali parapetti/balaustre devono avere le caratteristiche costruttive previste (v. capitolo specifico);
  - k) Gli infissi devono essere facilmente apribili con comando fisso azionabile ad altezza d'uomo essere stabili nella posizione di apertura e collocati in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori in relazione alle attività svolte. E' da preferire la soluzione a vasistas;
  - l) L'accesso ai locali annessi all'attività motorio-ricreativa particolarmente insudicianti, non può avvenire direttamente dall'esterno, se non previa pulizia delle soles mediante idonei sistemi, o cambio calzature, al fine di impedire condizioni di antigiene causate dal trasporto dello sporco all'interno dei locali puliti, attraverso le calzature;
  - m) In relazione alle attività svolte, le luci a soffitto e altri apparecchi presenti, devono essere protette in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori;
  - n) Per attività inserite in edifici con presenza di altre funzioni ad es. residenziale e uffici, le sale di attività devono essere adeguatamente insonorizzate per garantire un congruo isolamento acustico passivo con i locali contigui. Le strutture di separazione dei locali destinati alle nuove attività con le attigue unità immobiliari, a prescindere dell'epoca di costruzione, dovranno possedere i requisiti

- acustici passivi delle strutture previsti dalla vigente normativa per le attività ricreative. Dovrà essere garantito un tempo di riverbero non superiore a 1,7 secondi. Ove si faccia utilizzo di impianti di diffusione sonora dovranno essere attuati anche gli adempimenti in materia di impatto acustico.
2. Devono essere esposte all'ingresso dei locali, in modo ben visibile al pubblico:
    - dichiarazione indicante la massima capacità ricettiva contemporanea della struttura;
    - gli orari di accesso al pubblico, eventualmente suddivisi per sesso (in caso presenza di 1 solo spogliatoio);
    - segnaletica di sicurezza e indicazioni utili alla migliore fruizione dell'impianto stesso, in particolare quelle relative al riconoscimento dei luoghi, all'indicazione dei percorsi, delle vie d'uscita di emergenza e dell'ubicazione dei presidi antincendio, ecc.
    - regolamento di utilizzo dei locali e delle attrezzature.
  3. Nelle sale destinate alle attività ginniche deve essere prevista adeguata illuminazione e ricambio dell'aria e riscaldamento onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort microclimatico in relazione alla tipologia di attività svolta. Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità dei parametri microclimatici evitando fenomeni di ristagno o di fastidio agli utenti.
  4. Deve essere garantito il rapporto illuminante naturale di almeno 1/8 della superficie di ciascun locale e/o adeguata illuminazione artificiale tale da garantire il normale svolgimento delle attività in condizioni di sicurezza e di comfort visivo.
  5. In tutti i locali per l'attività ginniche deve essere previsto un adeguato ricambio dell'aria onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort per lo svolgimento delle attività. Tali condizioni si ritengono soddisfatte quando è garantito il rapporto aerante naturale di almeno 1/10 della superficie di ciascun locale o adeguati ricambi d'aria ottenuti mediante impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti.

Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità della temperatura evitando fenomeni di stratificazione dell'aria e di fastidio agli utenti durante l'utilizzo degli ambienti e delle attrezzature.

In aggiunta al requisito di aerazione naturale è sempre possibile installare impianti di sola estrazione dell'aria, da collocare possibilmente in posizione contrapposta alle superfici finestrate.

Devono essere garantiti adeguati interventi di pulizia e manutenzione periodica degli impianti di condizionamento, documentando l'attività effettuata su appositi registri tenuti a disposizione dell'autorità competente al controllo.

#### **Articolo 111.4. Blocco servizi per gli utenti**

1. Tutti i locali devono essere riscaldati.
2. Le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdrucciolevole.
3. Le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connessi, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili
  - fino a 2,0 m per WC e spogliatoi;
  - fino a 2,2 m per le docce.
4. Il numero di WC per gli utenti deve essere di almeno 1 WC ogni 15 utenti max ammissibili, o frazione arrotondata per eccesso, con un minimo di 1 WC per sesso accessibili dal locale spogliatoio.

L'altezza media dei vani destinati ai servizi igienici non deve essere inferiore a m 2,40.

La superficie minima del vano deve essere di almeno mq 1,2 per ciascun componente igienico eventualmente installato e con porta apribile verso l'esterno.

Deve essere prevista finestratura facilmente apribile con comando fisso ad altezza d'uomo avente superficie di mq 0,15 per ciascun WC, o impianto di aspirazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata inter-



mittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Eventuali pareti di separazione tra vari WC adiacenti ed installati in unico ambiente, dovranno comunque avere altezza minima di 2,1 m e la superficie finestrata di cui sopra, eventualmente realizzata con un unico elemento, dovrà essere apribile con comando fisso ad altezza d'uomo azionabile da spazi comuni.

Qualora i WC non siano accessibili dal locale spogliatoio dovranno essere muniti di antibagno; la parete divisoria tra WC e l'anti WC o con il locale spogliatoio deve essere a tutta altezza.

L'antibagno, ove previsto, deve avere superficie minima di almeno 1 mq e altezza di almeno m 2,40. Pareti e pavimenti devono avere le medesime caratteristiche dei locali WC; deve essere dotato di lavabo con comando non manuale (leva chirurgica/lunga, o a pedale o sistema automatico, distributore di sapone e salviette monouso).

La porta verso l'esterno deve essere munita di sistema di auto chiusura.

5. Devono essere previsti almeno due spogliatoi; solo per attività aventi superficie complessiva utile fino a 100 mq è ammessa la realizzazione di uno spogliatoio unico; in tal caso l'accesso al locale deve essere consentito ad orari differenziati per i diversi sessi.

Ciascun locale deve avere superficie complessiva di almeno 1,5 mq per potenziale utilizzatore contemporaneo con un minimo di mq 7.

In ciascun locale deve essere presente finestratura possibilmente a vasistas facilmente apribile con comando ad altezza uomo (non devono costituire intralcio o pericolo nella posizione di apertura), che garantisca un rapporto di aerazione naturale minimo di 1/10 della superficie del pavimento o impianto di aspirazione forzata (con requisiti già definiti per il blocco servizi igienici) o impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti.

Negli spogliatoi devono essere installati lavabi con comando non manuale (leva chirurgica/lunga o sistema automatico), muniti di specchio, in numero pari alle docce, distributore di sapone e salviette monouso.

Ciascun locale deve essere dotato di soluzioni/dispositivi che permettano di garantire la privacy degli utenti presenti all'interno.

Gli spogliatoi devono essere dotati di:

- un numero di armadietti non inferiore al numero massimo delle presenze contemporanee nell'impianto; questi devono essere di adeguate dimensioni, preferibilmente ben areati, resistenti e realizzati con materiali durevoli, facilmente lavabili, sanificabili e muniti di sistema di chiusura;
- panche di materiale lavabile;
- appendiabiti in numero adeguato;
- termoventilatori ad aria calda o asciugacapelli in numero non inferiore alle docce, per gli spogliatoi ad uso femminile con ulteriori 2 unità;
- raccoglitori di rifiuti.

6. Deve essere previsto almeno 1 posto doccia ogni 15 utenti contemporanei o frazione, arrotondato per eccesso, adeguatamente distribuiti tra lo spogliatoio maschile e quello femminile, con un minimo di 2 docce (anche in presenza di singolo spogliatoio). Ai posti doccia deve essere anteposto uno spazio antidoccia accessibile dal locale spogliatoio ed avente profondità di almeno 1,2 m e munito di piletta sifonata, dotato di appendiabiti pari al numero delle docce.

Ogni posto doccia deve essere delimitato da elementi di separazione di adeguata larghezza, dal pavimento fino a 2 m.

La pavimentazione della zona docce/antidocce deve essere munita di pendenza minima del 3% verso la piletta sifonata e con caratteristiche antisdrucchiolevoli.

La zona docce deve essere dotata di un adeguato sistema di allontanamento dei vapori avente portata non inferiore a 10 vol/h se in funzionamento continuo o 20 vol/h se in funzionamento discontinuo.

#### **Articolo 111.5. Locali di supporto**

1. Devono essere previsti vani /spazi separati per il deposito dei materiali di pulizia, nonché di un idoneo vano/spazio per il deposito delle attrezzature. Per le attività deve essere individuato anche uno spazio o locale per le attività d'ufficio e gestione amministrativa.

#### **Articolo 111.6. Macchine, attrezzature, locali, impianti**

1. Tutti gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'attività devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche vigenti e corredati delle relative certificazioni. Le macchine e le attrezzature utilizzate per le attività motorie e ricreative devono essere disposte in modo ordinato e razionale, in modo tale da lasciare agli utenti e agli addetti percorsi agevoli di almeno m 0,80, tenendo conto anche del raggio d'azione dei macchinari ed attrezzature.
2. Tutte le attrezzature fisse e mobili devono avere idonee caratteristiche di sicurezza e di resistenza meccanica ed in particolare, laddove necessario, devono essere dotate di solido appoggio, ancoraggio o fissaggio al pavimento o alle pareti, in relazione alle massime sollecitazioni a cui saranno sottoposte. Le stesse devono essere certificate nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'immissione sul mercato, ed installate a regola d'arte secondo le indicazioni del produttore e come riportato nel manuale d'uso e manutenzione. La corretta installazione deve essere attestata dalla ditta installatrice incaricata. È previsto il piano di manutenzione programmata, con cicli di verifica predefiniti, con il fine di garantire il mantenimento delle normali condizioni di funzionamento e di sicurezza; tale piano deve essere formalizzato in un apposito documento e tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate, devono essere documentate e tenuto a disposizione dell'autorità competente al controllo.
3. Devono essere adottati sistemi di prevenzione e controllo del rischio correlato alla possibile contaminazione da Legionella degli impianti idrico e di condizionamento (secondo le vigenti Linee Guida Ministeriali e Regionali).
4. All'interno dei locali tecnici, che devono essere sempre tenuti chiusi e interdetti ai frequentatori, è fatto divieto di riporre materiale e attrezzature se non inerente al ciclo tecnologico a cui sono destinati.

#### **Articolo 111.7. Rinvio**

1. Per quanto non previsto dal presente capitolo sono fatte salve le norme generali del presente regolamento, oltre al rispetto della normativa vigente in materia di:
  - prevenzione, sicurezza e igiene del lavoro;
  - sicurezza degli impianti;
  - accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche;
  - prevenzione incendi e relative competenze dei VV.F. e di altri organismi con competenze specifiche.
2. Per le attività non soggette agli adempimenti del DPR 151/11 devono comunque essere garantite le misure minime di sicurezza dell'esodo garantendo la presenza di almeno una uscita di sicurezza di larghezza minima di 1,2 m, oppure due uscite non inferiori a 80 cm, comunque dimensionate in relazione al massimo affollamento previsto e con apertura nel verso di esodo a semplice spinta.

#### **Articolo 112. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti**

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 al comma 5 e seguenti del precedente art. 50, pri-

vilegiando 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, 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, da spazi comuni in caso di edifici aventi più unità immobiliari, 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.

### **Articolo 113. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. In attuazione della normativa vigente (L.R. 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 D.G.R. X/1274.
2. La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente e come deliberato dal Comune in attuazione della D.G.R. X/1274; è facoltà del Comune prevedere l'individuazione cartografica e le aree di divieto.
3. Per la definizione di "nuova collocazione", si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione. Sono 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. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospiciente la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali, di grandi e medie strutture di vendita con conaturata 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.
5. 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.
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.
8. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

**Articolo 114. Strade**

1. La costruzione dei nuovi tronchi stradali e l'adeguamento di quelli esistenti deve avvenire nel rispetto della seguente normativa:
  - "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" approvato con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001 n. 6792 e s.m.i.;
  - Regolamento Regionale n. 7 del 24 aprile 2006 "Norme tecniche per la costruzione delle strade" e s.m.i.;
  - D.G.R. 27 settembre 2006 n. 8/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, R.R. 24 aprile 2006 n. 7" e s.m.i.;
  - Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i..

La costruzione dei nuovi tronchi stradali e l'adeguamento di quelli esistenti deve avvenire nel rispetto della normativa vigente e del Piano Generale del Traffico Urbano, al quale si rinvia.

2. Le strade devono garantire, coerentemente con la propria funzione e il proprio rango nel complesso della rete:
  - la compatibilità fra le esigenze di fluidità di traffico inteso e mediamente veloce e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati (soprattutto per le strade di attraversamento urbano e le strade di connessione tra parti urbane);
  - la fruibilità della strada (soprattutto per le strade residenziali o lungo le quali si concentrano i servizi);
  - l'efficienza del servizio di trasporto pubblico (soprattutto lungo le strade di attraversamento urbano);
  - la mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, la compensazione dell'impermeabilizzazione dei suoli (soprattutto per le strade di attraversamento urbano, oltre che per le autostrade e tangenziali).
3. I progetti delle nuove strade e quelli di modifica delle strade esistenti devono definire le caratteristiche (forma e dimensione) delle sue singole componenti: carreggiate, percorsi pedonali e ciclabili, fasce attrezzate e/o verdi, materiali da impiegare, nonché dei manufatti previsti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
4. Occorre prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e l'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione, secondo quanto disposto dal Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (P.U.G.S.S.).
5. Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con idonei impianti di sbarramento (cancelli, sbarre, paracarri a scomparsa o altri) previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale. Le strade private devono comunque avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso. I piani attuativi individuano, come private, le strade non destinate a collegare fra di loro almeno due o più spazi pubblici esistenti all'esterno dell'ambito territoriale oggetto del piano attuativo medesimo, ferma restando la possibilità per la Pubblica Amministrazione di individuare strade pubbliche o comunque d'uso pubblico anche all'interno del Piano Attuativo.
6. Le condizioni e il regime dell'occupazione del suolo pubblico o d'uso pubblico, sono disciplinate dall'apposito regolamento.

### **Articolo 115. Portici e gallerie**

1. I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio di nuova costruzione devono avere altezza minima di 3,50 m ed essere sempre debitamente illuminati e pavimentati con materiale idoneo (antiscivolo) ed appropriato all'ambiente e alla funzione. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono carico dei proprietari.
2. Per ragioni di sicurezza l'Amministrazione comunale può disporre limitazioni di orario all'apertura di detti spazi.

### **Articolo 116. Piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili sono di norma spazi dedicati al transito ciclabile in sede separata, la loro costruzione e l'adeguamento di quelle esistenti deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.
2. Si prescrive, in via generale, che le piste ciclabili debbano avere una larghezza minima di m 2,50 se a doppio senso di marcia, o di m 1,50 se a senso unico. La sezione minima, maggiorata di 20 cm per lato, deve essere sgombra da qualsiasi oggetto per una altezza minima di m 2,30.  
In caso di dimostrata impossibilità tecnica, le sopracitate misure minime possono essere derogate per tratti limitati del tracciato.
3. La pavimentazione della pista -omogenea, compatta ed antiscivolo- può essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile. Tale eventuale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti. Nel caso in cui venisse utilizzato lo stesso materiale, l'individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione.  
In via eccezionale, dove non risultasse possibile alcuna soluzione congruente con i disposti dei precedenti capoversi, è consentita la delimitazione con segnaletica orizzontale, purché fluorescente e purché integrata da opportuni catarifrangenti fissati alla pavimentazione.
4. Le piste ciclabili devono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed essere adeguatamente illuminate. La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano.
5. E' fatto obbligo di limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, reinterri, sottofondi e manto d'usura.

### **Articolo 117. Parcheggi**

1. Si definiscono parcheggi pertinenziali gli spazi adibiti a parcheggi (autorimesse, box e posti auto) che hanno un vincolo di pertinenza con specifiche unità immobiliari. Tale vincolo deve essere trascritto sui registri immobiliari.

In particolare, sono parcheggi pertinenziali quelli:

- a) realizzati in forza dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 nell'ambito della costruzione, anche nelle relative aree di pertinenza, anteriormente al 16 dicembre 2005;
- b) da realizzarsi nel sottosuolo o al piano terreno di fabbricati esistenti, nonché nel sottosuolo delle loro aree pertinenziali esterne, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio ma non in contrasto con il Piano Generale del Traffico Urbano, in conformità con legge regionale 12/2005 e s.m.i.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 41 sexies, della Legge 1150/1942, e s.m.i., e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati di cui alle lettere a) e b) può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali e d'obbligo, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a

- pertinenza di altra unità immobiliare sita nel Comune di Desio o comuni contermini, senza necessità di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
2. Nel computo della superficie destinata a parcheggi pertinenziali devono essere compresi, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione interne delle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
  3. Si considerano parcheggi non pertinenziali gli spazi adibiti a parcheggio:
    - a) realizzati in epoca antecedente al 01.09.1967;
    - b) realizzati in forza dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 nell'ambito della costruzione di nuovi fabbricati, anche nelle relative aree di pertinenza, successivamente al 16.12.2005;
    - c) realizzati quali interventi autonomi, anche fuori terra, e conformi alle normative urbanistiche ed edilizie;
    - d) utilizzati a titolo temporaneo rientranti nelle seguenti categorie:
      - parcheggi gestiti a rotazione, sia pubblici sia privati a pagamento o gratuiti, interrati o fuori terra;
      - i parcheggi al servizio delle medie e grandi strutture di vendita;
      - i parcheggi al servizio di attività quali cinema, teatri, sale da gioco, locali di pubblico spettacolo.
  4. I parcheggi, pertinenziali e non, costituiscono opere di urbanizzazione. Il relativo titolo abilitativo è gratuito e, ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.
  5. Per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante, è obbligatorio che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, come previsto nel successivo art. 131.
  6. In caso di realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree pubbliche, le superfici sovrastanti devono essere convenientemente attrezzate a cura e spese dell'operatore e destinate in perpetuo all'uso pubblico, con manutenzione almeno ventennale, o monetizzazione corrispondente, in carico al medesimo operatore.
  7. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/1989 e s.m.i., è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti devono pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando dei Vigili del Fuoco.

#### **Articolo 118. Piazze e aree pedonalizzate**

1. Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.
2. Nell'organizzazione spaziale di piazze e aree pedonalizzate occorre: disciplinare la relazione tra flussi/soeste veicolari e pratiche pedonali; favorire una frequentazione varia sicura e continua nell'arco della giornata; interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale; garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici, qualora presenti.
3. La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita con l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti, nel rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche.

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

#### **Articolo 119. Marciapiedi e spazi di uso pubblico**

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. Tuttavia, in occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dall'Amministrazione solo ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta.
2. I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione e danneggiamento degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà e nel caso di manomissione autorizzata del suolo pubblico, devono provvedere alla sua sistemazione e mantenimento, fermo restando l'obbligo di ripristino del marciapiede a propria cura e spese nel caso di rinuncia e/o revoca di passo carrabile.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti agli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari. Tali progetti dovranno essere concordati e approvati dal Settore Gestione Territorio del Comune.
4. Nel caso di nuova costruzione, qualora le sedi stradali vengano realizzate a scomputo oneri, la pavimentazione destinata a stalli di motoveicoli dovrà essere realizzata con materiali idonei a garantire l'indeformabilità del suolo.
5. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, anche da neve e ghiaccio.
6. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti e degli interventi dei punti precedenti sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.
7. Nel sottosuolo pubblico antistante gli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzate, previa autorizzazione/concessione di servitù al competente Settore dell'Amministrazione comunale, intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sottoservizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle Centrali Termiche.
8. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto e come richiesto dall'apposito regolamento.

#### **Articolo 120. Passi carrabili**

1. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione da parte del competente ufficio comunale ed è subordinata al rispetto delle norme contenute nel Regolamento per la disciplina del canone unico patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercantile e in quelle contenute nel Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada. I progetti devono consentire una valutazione dello spazio privato e dello spazio pubblico, la cui modifica resta a carico del soggetto richiedente secondo le modalità dei regolamenti comunali, da parte dei competenti uffici.

2. Nel caso di realizzazione di nuovo accesso carrabile interamente su suolo privato senza manomissione e/o modifica del suolo pubblico, sarà comunque necessario acquisire il parere della competente Polizia Locale, ai fini delle verifiche di cui al *Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada*.
3. Analoghe procedure si applicano in caso di modificazioni di accessi già esistenti.
4. I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della Strada e relativi regolamenti attuativi, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) i passi carrabili devono essere realizzati preferibilmente in modo tale che l'accesso e l'uscita sulla carreggiata avvenga senza invadere la corsia opposta;
  - b) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico, salvo obiettive impossibilità costruttive.
5. L'apertura o la modifica di passi carrabili, sia in presenza di marciapiede che in assenza dello stesso, è concessa a condizione che la distanza del passo carrabile dall'intersezione stradale più vicina sia pari ad almeno metri 12,00 e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima come da Codice della Strada e relativi regolamenti attuativi.
6. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna sia 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.
7. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
  - a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica, l'accesso diretto dallo spazio pubblico non è consentito qualora non siano possibili l'inversione di marcia nello spazio privato e la reimmissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;
  - b) nelle restanti strade l'accesso diretto dallo spazio pubblico è consentito, limitatamente agli edifici già esistenti o a quelli per i quali è prescritto l'allineamento lungo il fronte stradale, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
8. L'accesso carrabile diretto dallo spazio pubblico è consentito, salvo casi eccezionali e per strade con traffico estremamente limitato, a condizione che gli spazi interni alla proprietà consentano l'inversione di marcia e la reimmissione dei veicoli a marcia in avanti sullo spazio pubblico.
9. L'accesso carrabile non può essere autorizzato con immissione diretta sulla carreggiata in strade urbane di scorrimento, così come classificate dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU).
10. Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.
11. L'Amministrazione può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.
12. I cancelli posti sui passi carrabili devono essere, di norma, arretrati rispetto alla strada di uno spazio sufficiente per la sosta al di fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso, fatte salve eventuali deroghe, consentite dalla legge, in relazione all'adozione di sistemi automatici di apertura, nelle zone con traffico estremamente limitato.
13. I passi carrabili degli edifici residenziali non devono avere larghezza superiore a metri 5,00.
14. Sono fatti salvi i passi carrabili autorizzati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento. La modifica della larghezza dei passi carrabili esistenti comporta l'adeguamento alle norme contenute e richiamate nel presente regolamento, fatta salva diversa valutazione per modifiche di lieve entità.



15. I requisiti necessari per l'apertura di passi carrabili dovranno essere dimostrati dal progettista nella documentazione tecnica allegata nelle tavole di progetto degli interventi.

#### **Articolo 121. Accesso alla rete viaria**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, autorizzati dall'Amministrazione Comunale, individuati con segnali di divieto di sosta e provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge.  
L'accesso dalle strade alle autorimesse a quota diversa dalla strada deve essere assicurato, sull'area privata, per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli con pendenza conforme a quanto previsto, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni. Tali rampe devono essere precedute da tratti in piano o con pendenza limitata, da realizzare fuori dalla sede stradale, aventi lunghezza non inferiore a metri 4,50, che consentano lo stazionamento dei veicoli durante le manovre di entrata e uscita, onde evitare l'impegno della carreggiata e/o del marciapiede ed in modo da garantire una buona visibilità.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è generalmente consentito da quello di minor traffico.
3. 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 metri 4,50 dal filo esterno del marciapiede o qualora non presente dalla striscia di delimitazione della carreggiata, così come definita dal nuovo codice della strada, per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare;
  - b) nelle altre strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
  - c) all'interno della proprietà privata, prima dell'accesso carraio, dovrà sempre essere garantito un tratto in piano di metri 4,50.
4. Un'apposita tavola del medesimo progetto deve contenere l'evidenziazione dell'accesso alla rete viaria, completa della rappresentazione dello spazio pubblico e delle sue dotazioni di stato di fatto (alberature, illuminazione pubblica, cartelli stradali, intersezioni stradali ecc.). Tale tavola dovrà essere utilizzata ai fini del rilascio del numero identificativo dell'autorizzazione per l'apertura del passo carrabile.

#### **Articolo 122. Accesso ai parcheggi**

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, e di parcheggi privati con più di 30 autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) rampe di accesso antisdrucchiolevoli di pendenza non superiore al 16% con dimensioni minime della carreggiata pari a:
    - metri 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
    - metri 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di metri 3,50 ed il raggio esterno minimo di metri 9,50;
  - b) percorsi pedonali larghi almeno metri 0,60 adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito: (I) quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze; (II) in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;

- c) tratti in piano lunghi almeno metri 4,50 per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
  - d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;
  - e) dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a: (I) metri 6,00 per corselli sui quali fronteggiano i box, (II) metri 5,50 per corselli sui quali fronteggiano i posti macchina tracciati a vernice o di semplice collegamento senza accessi laterali;
  - f) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
2. Nella costruzione di parcheggi privati con meno di 30 autovetture, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.
  3. Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante importanza viabilistica devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra di ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 2% della prevista capacità di parcheggio e comunque non inferiore a due veicoli, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.
  4. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.
  5. Nei parcheggi privati l'uso di sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata è sempre consentito.
  6. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili ai disabili.

### **Articolo 123. Edicole e chioschi**

1. La realizzazione di edicole o di chioschi temporanei o permanenti, su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, è subordinata alle norme contenute nel *Regolamento per la disciplina del canone unico patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercantile*, fatti salvi disposizioni regolamentari specifici in materia approvati dall'Amministrazione Comunale.
2. I chioschi e le edicole su aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico non sono considerati manufatti edilizi e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari, purché non in contrasto con le norme del Codice della Strada e dei relativi regolamenti attuativi.
3. È facoltà dell'ufficio preposto al rilascio delle relative concessioni valutare, in sede di Commissione per il Paesaggio, la compatibilità delle dimensioni e dell'aspetto estetico del manufatto stesso con riferimento al contesto in cui questo deve essere inserito.
4. All'interno di ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. l'installazione di chioschi ed edicole è consentita previo rilascio di pareri e/o autorizzazioni come previsto dalla normativa vigente, fatta eccezione per i chioschi provvisori installati per eventi o manifestazioni temporanei.

### **Articolo 124. Attrezzature per indicazioni ed altri apparecchi**

1. Per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, l'Amministrazione Comunale può applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
  - a) le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;

- b) i cartelli per segnalazioni stradali;
  - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari;
  - e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
  - f) i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
  - g) gli orologi pubblici;
  - h) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - i) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - j) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le attrezzature e altri apparecchi di cui al presente articolo, collocati senza disturbo per il traffico o pericolo per i pedoni, non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
  3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi elencati, deve darne avviso al Comune o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
  4. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate è a carico degli enti o privati interessati.
  5. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte delle costruzioni soltanto qualora non esistano alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse. Per gli edifici o aree sottoposte a vincolo dovrà essere preventivamente acquisito il nullaosta dell'ente preposto al vincolo.

#### **Articolo 125. Numeri civici degli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dei proprietari, utilizzando materiale resistente. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può far applicare indicatori provvisori. 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.  
Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione viene effettuata direttamente dall'interessato.  
In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte 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.  
Il proprietario provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, passi carrabili, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.  
L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione). L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi può provvedere l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.
2. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, nonché a comunicare tali dati per via telematica.

tica, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.

3. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, all'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari possono apporre, a titolo gratuito e senza necessità di alcuna richiesta, una targa di dimensioni massime 15 x 20 cm, che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.

**Articolo 126. Lotti di terreno ineditati direttamente utilizzati per attività produttive o di deposito**

1. L'uso dei terreni per attività di deposito può avvenire solo in conformità con le previsioni urbanistiche del PGT e a seguito di titolo all'esercizio dell'attività.
2. I soggetti privati devono condurre i propri fondi, in conformità alle previsioni urbanistiche del PGT e nei principi di tutela e salvaguardia dell'ambiente, in modo da evitare che l'area assuma un aspetto degradato o disordinato alla vista esterna.

**Articolo 127. Aree verdi**

1. Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.
2. Il progetto delle aree verdi deve specificare le caratteristiche di ogni "componente dell'area verde", in conformità con gli standard prestazionali e le prescrizioni tecniche contenute nel Regolamento del Verde comunale.
3. I progetti che contemplano interrelazioni con opere viabilistiche e/o strutture e spazi annessi (come svincoli, rotonde e banchine laterali), nonché quelli relativi alla sistemazione delle aree verdi di pertinenza e di quelle libere da edificazione, devono uniformarsi agli standard prestazionali e alle prescrizioni tecniche contenute nel Regolamento del Verde comunale.

### **Articolo 128. Servizi e impianti indispensabili degli edifici**

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in relazione alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) dispositivi attivi o passivi atti a garantire il benessere termico;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile;
  - c) distribuzione dell'energia elettrica;
  - d) raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
  - e) locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
2. Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamenti, gli edifici oggetto di nuova realizzazione o di ristrutturazione totale dovranno inoltre essere dotati di:
  - a) sistemi di trasporto verticale delle persone, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - b) sistemi di protezione dagli incendi ove previsti dalla normativa specifica;
  - c) impianto contro le scariche atmosferiche ove previsti dalla normativa specifica;
  - d) impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento, ove richiesti.

### **Articolo 129. Allacciamento alle reti tecnologiche**

1. Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori) secondo le indicazioni impartite dai distributori dei servizi a rete e della normativa vigente.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante e sono considerati come volumi tecnici non computabili in termini urbanistici.

### **Articolo 130. Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.
2. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.
4. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui idoneità dovrà essere asseverata dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.
5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi

con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.

6. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
7. L'installazione degli apparati di trasmissione e/o ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari ovvero delle attività radioamatoriali deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
8. Gli immobili di nuova costruzione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio devono procedere alla predisposizione edilizia finalizzata alla realizzazione di impianti centralizzati per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari nel caso in cui non sia prevista la loro immediata installazione.
9. 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.

#### **Articolo 131. Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica**

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 48/2020, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici ad uso residenziale e 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 s.m.i., che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'art. 4, comma 1bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.
2. Tale previsione si applica anche agli immobili di proprietà delle Amministrazioni Pubbliche.

#### **Articolo 132. 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 DPR 380/2001 s.m.i.

#### **Articolo 133. Rete di illuminazione pubblica**

1. La rete di illuminazione pubblica è affidata all'Ente Gestore, in aderenza a quanto stabilito in Convenzione con l'Amministrazione Comunale proprietaria degli impianti di illuminazione 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 e dell'Ente gestore, in osservanza e nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n. 17/2000 e s.m.i., L.R. n. 38/2004, L.R. n. 31/2015, 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.

#### **Articolo 134. Illuminazione esterna negli spazi privati**

1. Gli impianti di illuminazione per esterni in aree private asservite all'uso pubblico, dovranno essere realizzati nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n. 17/2000 e s.m.i., L.R. n. 38/2004, L.R. n. 31/2015, 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.

#### **Articolo 135. Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti**

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 edilizie riguardanti l'intero edificio, che portino alla creazione di almeno 4 unità immobiliari, 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.

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:
  - altezza minima di metri 2,40, lato minimo non inferiore a metri 1,50, superficie adeguata secondo i seguenti parametri: superficie non inferiore a 5 mq incrementata del valore di 0,007 volte la Superficie Lorda dell'edificio asservito;
  - porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di metri 1,00 x 2,10;
  - pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile per tutta la superficie del locale;
  - esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno metri 10 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;
  - presa d'aria di dimensioni adeguate a garantire l'esalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa antimurrina e antinsetti;
  - allacciamento ad una presa d'acqua;
  - scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
  - accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurrina 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:
  - avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
  - essere dotati di presa d'acqua con relativa lancia e con scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;



- 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 antimurrina e antinsetti;
  - il locale deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta;
  - i torrini o le canne di esalazione, di cui devono essere muniti i locali, devono essere ubicati ad una distanza dai locali di abitazione e da finestre apribili non inferiore a m 10,00, medesima distanza devono rispettare le isole di raccolta rifiuti. I cassoni raccoglitori posti nelle isole di raccolta rifiuti, dovranno essere protetti dai raggi solari con apposite soluzioni ombreggianti.
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.

**Articolo 136. Norma generale**

1. Gli interventi edilizi che abbiano incidenza sulla rilevanza esterna di un edificio e le nuove costruzioni devono essere progettati considerando soprattutto i valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio medesimo e del contesto circostante.
2. Tutti gli interventi edilizi, anche se realizzati all'esterno del nucleo di antica formazione, devono comunque rispettare e/o favorire la salvaguardia di alberi di alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.
3. E' vietato utilizzare la facciata per collocarvi elementi aggiuntivi, impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei servizi primari e di quanto indicato all'art. 125 (Attrezzature per indicazioni ed altri apparecchi) Può tuttavia essere autorizzata, previa presentazione di specifico progetto di inserimento estetico-ambientale, l'apposizione di vetrinette, insegne e/o scritte di identificazione commerciale e pubblicitaria, installazioni luminose, tende solari, lapidi commemorative, targhe, secondo le indicazioni riportate agli articoli seguenti.

**Articolo 137. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale.
2. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni da personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare provvedimenti da prescrivere ai proprietari degli immobili, qualora vengano meno le condizioni di cui al precedente comma, nonché emanare ordinanze contingibili e urgenti qualora lo stato dei luoghi sia tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o per l'igiene pubblica.
3. È altresì obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
4. 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, mediante apposizione di griglie, respingitori o altri idonei accorgimenti.

**Articolo 138. Aree ed edifici dismessi o in disuso**

1. I proprietari, o i titolari di diritti su aree inedificate o in abbandono e su edifici o parti di edifici in disuso, devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, con interventi adeguati, quali posa di recinzioni, pulizia e cura del verde, eventuali disinfestazioni e derattizzazioni, nonché mantenimento in efficienza di linee di raccolta delle acque e simili, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive e situazioni di pericolo per l'ordine pubblico e la sicurezza urbana.
2. L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i proprietari o i titolari di diritti ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale.
3. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida, di cui al comma due, i proprietari o i titolari di diritti devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi richiesti, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi di esecuzione degli stessi.

4. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inottemperanza agli ordini impartiti, l'Amministrazione Comunale provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro 30 giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno rimosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente.
5. In caso di inottemperanza agli ordini impartiti è prevista una sanzione commisurata a € 200,00/mq di consistenza catastale degli immobili, oltre al rimborso delle spese sostenute di cui al precedente comma.

#### **Articolo 139. Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore**

1. Tutti gli interventi da realizzare sulle pareti esterne degli edifici, ivi comprese l'intonacatura, la tinteggiatura e la colorazione dei serramenti esterni, dovranno assicurare una significativa integrazione armonica, sia in riferimento alle caratteristiche architettoniche del fabbricato stesso, sia in relazione al contesto circostante.
2. La valutazione dell'inserimento armonico nel contesto si dovrà basare sui seguenti elementi:
  - a) la visione d'insieme della via o della piazza;
  - b) le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato e del contesto al fine di assicurare una significativa integrazione armonica;
  - c) l'impianto spaziale;
  - d) gli elementi architettonici limitrofi;
  - e) la luminosità del contesto e della superficie oggetto d'intervento;
  - f) la sua estensione in rapporto agli altri elementi di prospetto quali griglie, infissi, portoni, ecc. o decorativi;
  - g) le relazioni cromatiche con la vegetazione e le attrezzature urbane circostanti.
3. E' escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza.
4. Soluzioni figurative o particolari tecniche di finitura devono ottenere preventivo assenso dell'ufficio comunale competente.
5. Gli edifici intonacati in tutto o in parte, non possono subire interventi di scrostatura, anche parziale, finalizzati all'evidenziazione delle strutture murarie in pietra o mattoni.
6. In seguito a ritrovamenti in sito di particolare interesse monumentale, storico-artistico, ovvero in presenza di particolari situazioni ambientali, possono essere concesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni suddette. Ciò è possibile unicamente in seguito all'approvazione di uno specifico progetto che motivi le scelte proposte in funzione di una maggior valorizzazione del manufatto e del suo inserimento ambientale.
7. Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie dovranno essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.
8. La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata. È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni dello stesso edificio e della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità, fatti salvi specifici studi cromatici valutati positivamente dall'Amministrazione comunale.
9. La finitura delle facciate dovrà essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli. È possibile il mantenimento a vista del cemento armato, purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio potrà essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.

10. Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici dovranno di norma essere estesi all'intero fabbricato, o almeno da cielo a terra per porzioni omogenee, quando questo costituisce un unico corpo uniforme e contiguo, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali.
11. Potranno essere valutate soluzioni di colorazione diverse da quanto sopra, qualora le caratteristiche architettoniche, tipologiche del fabbricato e il contesto in cui questo è inserito, lo consentono. Tuttavia, gli intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento e di finitura, dovranno caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio.
12. Tutti gli infissi esterni dello stesso edificio dovranno avere la medesima tinta e tonalità e dovranno armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.
13. Le operazioni di rintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non dovranno arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, rilievi, fregi e altri elementi decorativi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate, che devono essere conservati e valorizzati.
14. Per quanto riguarda gli immobili e le zone tutelati dal Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, quelli ricompresi nel perimetro del Naf (Nucleo Antica Formazione), il colore delle facciate dovrà preferibilmente essere ricondotto a quello originario o originale, derivante da approfondite indagini e studi documentali.
15. Le richieste di colorazione integrale dei fronti degli edifici, dovranno essere adeguatamente documentate e saranno valutate dall'Amministrazione secondo i seguenti criteri:
  - a) nel caso di intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale dell'edificio esistente, la valutazione del colore è contestuale a quella del progetto architettonico, sentita la Commissione del Paesaggio per gli aspetti di competenza;
  - b) nel caso di interventi relativi alle sole facciate, il colore dovrà essere concordato con il competente ufficio comunale che, qualora ne ravvisasse la necessità, potrà acquisire il parere della competente Commissione.
16. Nei casi di valutazioni estetiche non coincidenti alle specifiche richieste della committenza, prevale il giudizio espresso dall'Amministrazione comunale.

#### **Articolo 140. Zoccoli e decorazioni**

1. Lo zoccolo delle case prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta, nonché quello di fabbricati costruiti in arretramento non recintato, deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno metri 0,60.
2. Deve inoltre essere garantito, sulle facciate dei fabbricati prospicienti la pubblica via e sui muri di cinta, per una fascia continua di altezza pari a metri 2,50 misurata dal piede del fabbricato, o comunque su tutto il muro di cinta quando più basso, un trattamento protettivo anti-graffiti operato mediante sistemi di protezione, atossici e per quanto possibile biodegradabili, che permettano una facile pulizia delle superfici imbrattate.
3. Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a metri 4,50 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di cm 3, così come le zoccolature dei fabbricati prospicienti le pubbliche vie.
4. Prescrizioni particolari potranno essere richieste in caso di edifici monumentali o di particolare pregio.

#### **Articolo 141. Aggetti su strada**

1. La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) verrà valutata in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali, sentita eventualmente la Commissione per il Paesaggio; potrà essere assentita solo se l'aggetto non sia superiore al 10% della larghezza stradale e con un massimo di metri 1,00.
2. L'aggetto di balconi, gronde, pensiline, bow windows e simili è consentito ad altezza non inferiore a metri 4,50 su aree aperte al traffico veicolare e metri 3,50 su marciapiedi e aree pedonali (misurata fra l'intra-

dosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'aggetto, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, dovrà essere arretrato di almeno metri 0,50 dal filo del marciapiede stesso.

#### **Articolo 142. Strutture aggettanti su suolo privato**

1. Negli spazi liberi tra un fabbricato e i confini con altre proprietà, possono essere realizzate strutture aggettanti (balconi, pensiline, ecc.) per una profondità che consenta di mantenere almeno i metri 2,50 di distanza tra il limite dell'aggetto ed il confine di proprietà opposto. In caso di interventi su edifici esistenti, posti a distanza dai confini inferiore a quella consentita dalle norme urbanistiche, fatta salva la norma di cui al paragrafo precedente, la realizzazione di corpi aggettanti ed i loro limiti verrà valutata dall'Amministrazione Comunale in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali.
2. Le strutture aggettanti che siano collegate tra loro da piano a piano costituiscono fronte del fabbricato, agli effetti delle distanze.
3. È facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione per il Paesaggio in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici e/o ambientali, consentire il collegamento verticale delle strutture aggettanti, senza che lo stesso sia considerato fronte del fabbricato.

#### **Articolo 143. Abbaini, lucernari e aperture in falda**

1. Abbaini, lucernari e aperture in falda sono soluzioni costruttive generalmente tese a garantire i requisiti di illuminazione ed areazione ai vani sottotetto.
2. Abbaini, lucernari e aperture in falda non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.
3. Il volume degli abbaini di nuova formazione deve essere incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..  
Qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto, il presente comma si intende disapplicato.
4. È facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione per il Paesaggio, concedere in taluni casi soluzioni alternative alle disposizioni di cui al primo paragrafo del presente articolo.

#### **Articolo 144. Tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali**

1. Si definiscono tende da sole i manufatti mobili o semimobili in tessuto o materiali assimilabili, posti esternamente a protezione di finestre, vetrine o ingressi di abitazioni ed edifici commerciali.
2. È consentita l'apposizione, alle porte ed alle finestre, di tende che possono anche aggettare sullo spazio pubblico a condizione che siano retrattili e che non abbiano strutture d'appoggio fisse.  
Le tende devono risultare omogenee per ogni fronte dell'edificio, sia nella forma sia nel materiale sia nel colore; le condizioni per l'installazione sono stabilite dall'Area Tecnica sulla base del contesto di inserimento.  
Non è consentita l'installazione di tende sulle aperture dei piani terreni qualora le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'aggetto è consentito qualora arretrato di almeno metri 0,50 alla larghezza del marciapiede stesso; le tende, unitamente alle loro appendici e ai loro meccanismi (ivi comprese appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia), non possono essere posti ad altezza inferiore a metri 2,20 dal marciapiede.  
Per quanto attiene le tende pubblicitarie, si rimanda allo specifico regolamento in materia.
3. Le lapidi poste su facciate di edifici, anche privati, a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo e saranno valutate in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali dell'edificio.

4. La posa di vetrinette che rimangano entro il filo di facciata, senza sporgere sul suolo pubblico e senza alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio, sono soggette a preventiva valutazione e autorizzazione da parte del competente ufficio comunale.
5. Decorazioni murali, quali dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, sulle facciate delle case e su muri esposti alla pubblica vista sono assentibili solo previa approvazione dei relativi progetti.

#### **Articolo 145. Cartelli, manifesti, insegne**

1. È soggetto ad autorizzazione il posizionamento di oggetti di qualsiasi genere, quali mezzi pubblicitari, cartelli manifesti, sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche, o d'uso pubblico, fatte salve specifiche autorizzazioni previste dalla norma vigente in materia, nonché fatti salvi regolamenti specifici approvati dall'Amministrazione Comunale.
2. Al fine di valutare e garantire il decoro urbano e l'armonioso inserimento nel contesto la domanda di autorizzazione deve essere corredata da:
  - a) documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'edificio;
  - b) elaborati grafici costituiti da estratto mappa in scala 1:2000, piante, sezioni e prospetto in scala 1:100;
  - c) particolari dell'insegna in scala 1:20.
3. È vietata l'installazione di mezzi pubblicitari su edifici storici od artistici o costituenti elementi di particolare importanza architettonica o quando, tenuto conto della forma, dei materiali e del colore, la suddetta installazione risulti in contrasto con l'ambiente.
4. È vietata l'esposizione di oggetti e insegne luminose a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità:
  - a) sui prospetti e sui degli edifici prospicienti piazze monumentali;
  - b) su muri e decorazioni architettoniche di chiese, palazzi di carattere storico artistico.
5. È vietato porre insegne a bandiera all'interno del nucleo di antica formazione; l'installazione di queste potrà venire concessa previa valutazione della Commissione per il Paesaggio. In questi casi, l'insegna non dovrà comunque trovarsi ad un'altezza inferiore a metri 2,20 dal sottostante piano di calpestio.
6. È vietata l'installazione di mezzi pubblicitari (o di segnalazioni diverse da quelle di pubblica utilità) sulle aree libere adiacenti i tratti panoramici lungo la viabilità esistente e la viabilità di nuova realizzazione (così come definita nel PTCP), nonché lungo le vie Gaetana Agnesi, Giuseppe Mazzini, Milano, Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, Guido Rossa, Per Cesano, Per Binzago, Edoardo Ferravilla, Caravaggio, Giorgio Ambrosoli, Maestri del Lavoro, Per Seregno, Carlo Cattaneo, Sabotino e le strade di nuova realizzazione.
7. L'Amministrazione Comunale, può consentire l'installazione di strutture pubblicitarie, anche direzionali, qualora siano utili al miglioramento della qualità del contesto, abbiano carattere unitario con riguardo al compendio immobiliare ed abbiano capacità corrispondente al numero dei soggetti insediati o da insediare.

#### **Articolo 146. Prescrizioni edilizie per le attività terziarie, commerciali ed artigianali**

1. La facciata, o porzione della stessa, interessata dall'attività commerciale e artigianale, non deve avere una colorazione diversa dal resto del fronte dell'edificio.
2. L'interno dell'esercizio deve essere illuminato in modo tale da non variare le condizioni luminose dello spazio pubblico circostante.
3. Le zoccolature, le modanature o gli ornamenti intorno alle aperture esistenti non devono subire alterazioni per effetto dell'insediamento dell'attività.
4. Non è possibile realizzare una nuova vetrina, quando questo comporti una modifica sostanziale della facciata. Se la vetrina è preesistente rispetto all'insediamento dell'attività, essa non può essere modificata in

modo radicale, ma deve mantenere gli aspetti architettonici ed edilizi originali e le modifiche apportate dovranno essere coerenti con il contesto storico-architettonico.

5. Sono consentite modifiche agli accessi delle vetrine se necessarie e conformi alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Le parti in vetro della vetrina non devono avere colorazione.
7. Vetrine e accessi non possono essere dotati di serramenti e ornamenti in contrasto con le caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio e della zona.

**Articolo 147. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.
2. Per gli interventi con affaccio su spazi pubblici sia di nuova edificazione che modifichino l'aspetto esteriore, siano essi di ampliamento o ristrutturazione, si raccomanda la preventiva verifica delle vigenti norme UNI sui criteri di prevenzione del crimine nella pianificazione urbanistica e progettazione edilizia, aventi lo scopo di sottrarre spazio al crimine ed indurre una miglior percezione di sicurezza nei cittadini. In particolare, per la pianificazione urbanistica in generale e per gli edifici residenziali, i negozi e gli uffici si dovranno tenere in considerazione le seguenti norme: UNI EN 14383-1, UNI CEN/TR 14383-2, UNI CE N/TS 14383-3 e UNI CEN/TS 14383-4.

### **Articolo 148. Progettazione universale - Superamento delle barriere architettoniche**

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, secondo i criteri di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.  
Si rinvia al "Piano per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche" del Comune di Desio per l'applicazione delle disposizioni in materia.
2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per l'utenza ampliata, la progettazione deve essere orientata all'applicazione della norma e 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.
3. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico.
4. Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente e in particolare quelle relative: ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti; agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati; agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici; agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.  
È fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisoriale come previsto dalla normativa.
5. I condomini residenziali favoriscono le migliori per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone.
6. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.lgs 27/01/2010, n. 17).

### **Articolo 149. 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, non sono computati purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - a. essere integrate nell'organismo edilizio;
  - b. avere una profondità non superiore a metri 1,50;
  - c. avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegate;
  - d. la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con trasmittanza termica  $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  per almeno il 50%;
  - e. essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
  - f. essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
  - g. garantire una riduzione pari ad almeno il 10% dell'indice di prestazione per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate; tale riduzione non è richiesta qua-



lora la loro realizzazione avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui sono integrate e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della D.G.R. 8745/2008;

h. non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Nel caso di serre e sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare realizzati sulle facciate non orientate in un angolo compreso tra  $\pm 45^\circ$  rispetto alla direzione sud, dovrà essere allegato, alla presentazione o alla richiesta del titolo, il file digitale (file .xml o eventuali aggiornamenti) con il dettaglio del calcolo eseguito a dimostrazione della riduzione del fabbisogno di cui sopra.

2. La verifica dei rapporti aeranti ed illuminanti dei locali con superfici finestrate aventi affaccio verso la serra bioclimatica o elementi similari, dovrà essere effettuata considerando quale unico locale quello costituito dalla serra e dal locale retrostante. Ai fini della verifica del rapporto illuminante minimo dei locali retrostanti, il valore di superficie finestrata utile andrà moltiplicato per il coefficiente di trasmissione della luce delle superfici a vetro con cui verrà costruita la serra. Tale coefficiente andrà opportunamente attestato dal produttore dei vetri. I locali retrostanti le serre devono rispettare quanto previsto dagli artt. 99 (Aerazione naturale) e 104 (Requisiti di illuminazione naturale e diretta).
3. 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 pubblici.

#### **Articolo 150. Corti o cortili**

1. Si definisce cortile l'area scoperta compresa fra corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o tra spazi pubblici, destinata al passaggio delle persone, a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati.
2. Per le sole finalità igienico-sanitarie si definiscono corti o cortili gli spazi scoperti, anche su diverse quote, preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica, delimitati per almeno i 4/5 del loro perimetro da fabbricati o muri di confine tra i vari lotti di altezza superiore a metri 3,00. Nelle corti e nei cortili devono comunque essere rispettate le verifiche in materia di distanze e altezze per gli interventi ivi previsti.
3. La loro superficie netta non deve essere inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a metri 4,00.
4. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni dei punti precedenti.
5. Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.
6. Il Comune di Desio riconosce il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età. Nei cortili, così come nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private viene favorito il gioco dei bambini, fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali. Il gioco dei bambini potrà avvenire all'interno delle suddette aree, con l'eventuale eccezione di quelle che verranno espressamente indicate, da apposita delibera condominiale, come interdette -in tutto o in parte- al gioco dei bambini.

#### **Articolo 151. Patii**

1. I patii sono spazi preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e possono essere privi di comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
3. I patii devono avere una superficie netta non inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a metri 4,00.

#### **Articolo 152. Spazi e depositi per biciclette**

1. Gli edifici con destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale composti da più di 8 unità immobiliari devono essere dotati di spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette, preferibilmente posti nei piani interrati. Gli stessi dovranno avere le dimensioni minime di mq 16, ai quali vanno aggiunti altri mq 1,5 per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 8.
2. Gli edifici con destinazione d'uso commerciale, produttiva e terziaria di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale dovranno prevedere spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette nella misura minima di 1 posto bici/300 mq di superficie lorda di pavimento.
3. Nei cortili di edifici di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale devono essere individuati spazi comuni attrezzati per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e un posto bici ogni 100 mq di SL. Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq di SL.
4. Nei cortili degli edifici esistenti si deve favorire, compatibilmente con gli spazi, il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili.

#### **Articolo 153. Cavedi**

1. Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da fabbricati, atta a dar luce e aria a locali secondari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, corridoi, bagni, ripostigli, ecc.
2. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti quali bagni, scale, corridoi, ripostigli e cantine fino ad un massimo di 10 piani. I cavedi devono garantire, al piano sottostante a quello più basso da ventilare e illuminare, un collegamento aperto pari almeno a 1/3 della superficie minima, di cui al comma 2, ed inoltre devono proseguire con sezione aperta fino al colmo del tetto.
3. Ai fini di cui al comma 1, i cavedi devono essere così dimensionati:
  - altezza fino a 8 metri: lato minimo 2,50 metri, superficie minima 6 mq;
  - altezza fino a 12 metri: lato minimo 3,00 metri, superficie minima 9 mq;
  - altezza fino a 18 metri: lato minimo 3,50 metri, superficie minima 12 mq;
  - altezza oltre 18 metri: lato minimo 4,00 metri, superficie minima 16 mq.
4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
5. In tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli realizzati all'interno del NAF, non è ammessa la creazione di nuovi cavedi di cui al presente articolo. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma, è consentito il mantenimento dei cavedi esistenti senza peg-

giorare la situazione di fatto ed è ammesso l'adeguamento alle dimensioni di cui ai commi precedenti del presente articolo dei cavedi esistenti aventi dimensioni inferiori.

6. Nei cavedi non sono permessi aggetti.

#### **Articolo 154. Cavedi tecnici o passi d'uomo**

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio e nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire un accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
2. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

#### **Articolo 155. Autorimesse o posti auto privati**

1. Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia.

Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno metri 3,00. Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 14,00 esclusi gli spazi di manovra.

Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare. In caso di dimostrata impossibilità al rispetto della predetta pendenza (=20%), potrà essere concesso, per autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a 9 autoveicoli, di derogare fino ad un massimo del 25%, in ogni caso da autorizzarsi dal competente comando Vigili del Fuoco in sede di valutazione dei progetti.

La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo. Quando la conformazione strutturale dell'organismo edilizio o le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano la formazione al proprio interno di spazi di manovra adeguati, è ammessa la realizzazione di accessi ai parcheggi tramite sistemi automatizzati di elevazione e movimentazione meccanizzata o con rampe regolate da impianto semaforico. In tal caso devono comunque essere realizzati spazi di attesa degli autoveicoli, al di fuori della sede stradale dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulle carreggiate.

2. A far data dall'entrata in vigore del presente Regolamento, per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio relativo alla realizzazione di edifici ad uso diverso da quello residenziale aventi superficie utile superiore a 500,00 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di un congruo numero di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione degli autoveicoli utilizzando gli spazi a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso. Per ogni box è invece obbligatorio prevedere il singolo punto di ricarica.

#### **Articolo 156. Autorimesse pubbliche o di uso pubblico**

1. Tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera, sono da considerarsi, ai fini del presente regolamento, autorimesse pubbliche o d'uso pubblico.

2. Le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme igieniche, di sicurezza e di prevenzione incendi dettate dalle vigenti leggi, decreti e regolamenti.
3. Qualora queste ultime vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi, o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di areazione, senza recare alcun tipo di molestia o danno, dovranno essere realizzate con caratteristiche tali da garantire la corretta ventilazione naturale.
4. Per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio relativo alla realizzazione o alla ristrutturazione di autorimesse pubbliche o di uso pubblico è obbligatoria l'installazione di un congruo numero di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione degli autoveicoli utilizzando gli spazi a parcheggio all'interno delle stesse, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso. In tali autorimesse deve essere realizzato almeno un idoneo servizio igienico per il personale addetto.
5. Le autorimesse pubbliche devono essere dotate di apposita segnaletica orizzontale e verticale.

#### **Articolo 157. Recinzioni**

1. Le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici ed avere altezza non superiore a metri 2,50 dalla quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha accesso principale o, in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della strada aumentata di cm 15 e possono essere realizzate in muratura solo sino alla quota di cm 80.
2. Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura, e debbono avere forma e trasparenza tali da assicurare il loro positivo inserimento ambientale e la loro rispondenza alle specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere; dette recinzioni debbono altresì rispettare gli eventuali allineamenti preesistenti nonché gli allineamenti prescritti, in funzione di esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi.
3. Le recinzioni poste alla intersezione tra due strade debbono prevedere uno smusso di metri 5,00 per lato misurato dall'intersezione del prolungamento dei fili stradali; soluzioni alternative potranno essere valutate laddove siano riscontrate cause impeditive idoneamente documentate.
4. Rimane salva ed impregiudicata la facoltà del proprietario di chiudere, in qualunque tempo, il proprio terreno, edificato o meno, a prescindere dalla destinazione urbanistica, con recinzioni leggere consone all'ambiente quali, ad esempio, siepe o rete sorretta da pali infissi nel terreno. In area agricola, fermo restando quanto previsto dalle norme del PGT, sono vietate recinzioni in muratura, calcestruzzo, metallo, plastica e pannelli di legno.

#### **Articolo 158. Manufatti provvisori**

1. Per manufatti provvisori si intendono le strutture stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale.
2. La realizzazione di manufatti provvisori è eseguibile soltanto da quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e, qualora realizzati su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la scadenza fissata, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; è facoltà dell'Amministrazione prescrivere la prestazione di fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di rimessione in pristino dell'area.

3. Per particolari e motivate esigenze, che saranno valutate dall'Amministrazione Comunale, i manufatti provvisori possono avere un periodo di permanenza maggiore, comunque non superiore ad un anno; in tal caso l'installazione del manufatto è subordinata alla stipula di specifica convenzione, assistita da idonea fideiussione, per la regolamentazione dell'intervento.
4. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.
5. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale o a spettacoli viaggianti, né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale in occasione di feste, fiere e sagre, per i quali non è necessario alcun provvedimento in materia edilizia ma che sono disciplinati dagli appositi regolamenti.

## **Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo**

### **Articolo 159. 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, 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 funzionari e agenti comunali e può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.

### **Articolo 160. Funzioni di vigilanza**

1. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito. Il Dirigente esercita la vigilanza, come previsto dal comma 1 dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i., congiuntamente con la Polizia Locale per quanto di competenza. Gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale, già acquisiti dal Responsabile del Procedimento e - più in generale - i presupposti sui quali si è formato il titolo edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. Tutte le notizie di reato, riferite alle tematiche urbanistico-edilizie, dovranno essere trasmesse alla Procura della Re-pubblica per il tramite del Comando della Polizia Locale.
3. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato verbale dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili. I responsabili di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo, o in difformità dal medesimo, vengono tempestivamente avvisati dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei loro confronti. A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Dirigente della competente unità organizzativa. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:
  - a) i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
  - b) l'indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
  - c) l'identificazione degli immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione nei casi previsti dalla legge.
4. Il Dirigente, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui al Titolo IV della Parte I del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia
5. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.

6. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, l'accertamento di conformità ed il conseguente il rilascio del permesso in sanatoria.

#### Articolo 161. Sanzioni

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 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.
2. Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione Lombardia, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'articolo 17 della Legge n. 689/1981, consistente nel pagamento di una somma non superiore a € 500,00 ai sensi dell'articolo 7 bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.:
  - a) l'inosservanza degli articoli 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 € 25,00 a € 500,00;
  - b) l'inottemperanza ai 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 € 25,00 a € 500,00;
  - c) 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 € 50,00 a € 500,00.
3. Tabella delle violazioni e relative sanzioni pecuniarie:

VIOLAZIONE	MINIMO	MASSIMO
Mancata manutenzione delle costruzioni	€ 100	€ 500
Mancata manutenzione delle aree/pulizia/protezione ai fini dell'inaccessibilità	€ 100	€ 500
Mancata ottemperanza agli ordini impartiti	€ 75/mq catastale	€ 500/mq catastale
Mancata comunicazione inizio lavori (ove prescritta)	€ 50	€ 500
Mancata comunicazione fine lavori e relativa documentazione	€ 35	€ 350
Mancata denuncia per recinzione provvisoria	€ 35	€ 350
Mancata messa in sicurezza in caso di interruzioni dei lavori	€ 100	€ 500
Mancata tenuta copia del titolo edilizio	€ 50	€ 500
Sottrazione alla vista di targhe ecc., costituzione di barriera visiva	€ 25	€ 250
Mancata posa/restituzione indicatore numero civico	€ 25	€ 250
Mancata indicazione Amministratore Condominiale	€ 25	€ 250

Mancata sistemazione	€ 100	€ 500
Mancata indicazione di accesso carraio	€ 25	€ 250

#### **Articolo 162. Vigilanza del cantiere**

1. Il committente delle opere si impegna a:
  - a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 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.
2. Fatto salvo quanto indicato al comma 1, richiamati 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) presentare prima dell'inizio dei lavori la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. quando prevista e l'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile;
  - b) presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere;
  - c) presentare nel corso dei lavori notifica preliminare aggiornata con l'integrazione dei nominativi e dei dati identificativi di tutte le imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi operanti in cantiere, ai fini dell'acquisizione del DURC, nonché indicazione del contratto collettivo applicato;
  - d) trasmettere alla Cassa Edile 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 o ad una delle Casse Edili CNCE di cui al sistema messa in rete della Regione Lombardia;
  - f) dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento; tale tesserino dovrà essere magnetico nel caso di installazione di sistemi di rilevazione degli accessi;
  - g) rispettare altresì quanto convenuto nei successivi aggiornamenti dei Protocolli.
3. 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".
4. Nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi alla regolarità contributiva e retributiva, all'idoneità tecnico professionale, alla notifica preliminare di cui all'articolo 100 e allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. o all'iscrizione all'Elenco tenuto dalla Cassa Edile nonché di reiterata violazione delle disposizioni in materia di distacco internazionale di personale è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.



**Articolo 163. Rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia**

1. Il committente delle opere deve adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, ai sensi delle disposizioni normative vigenti in materia e in particolare del D.Lgs. 6.9.2011 n. 159 e s.m.i. "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli Articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136", nonché secondo quanto previsto dai Protocolli sottoscritti tra il Comune, le Associazioni delle imprese edili e le Organizzazioni Sindacali riguardanti la sicurezza, la qualità e la tutela del lavoro.

## **Titolo V – Norme transitorie**

### **Articolo 164. 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 si intende automaticamente aggiornato per adeguamenti a sopravvenute disposizioni di legge, decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Dirigente cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie, da pubblicarsi sul sito web del Comune.
3. Il presente Regolamento è integrato dagli *Allegati* che ne costituiscono parte integrante. Le modifiche agli *Allegati* derivanti dall'emanazione di norme successive all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono effettuate con determinazione dirigenziale, previa informativa alla Giunta Comunale, senza necessità di approvazione da parte del Consiglio Comunale, intendendosi come mero adeguamento alla legislazione vigente e non come variante al Regolamento Edilizio. Tale aggiornamento è pubblicato sul sito web del Comune.

### **Articolo 165. Rapporti tra Regolamento Edilizio e norme urbanistiche**

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle disposizioni urbanistiche vigenti. Qualora una revisione delle disposizioni urbanistiche vigenti dovesse determinare di fatto modifiche al Regolamento Edilizio, queste devono essere recepite con apposito procedimento di variante al presente regolamento.

### **Articolo 166. Disposizioni transitorie**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano:
  - a) ai permessi di costruire richiesti dopo la data di entrata in vigore dello stesso;
  - b) ai titoli edilizi abilitativi depositati dopo l'entrata in vigore dello stesso.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.