Provincia di Mantova

SAN MARTINO DALL'ARGINE

RE
REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOZIONE con Deliberazione di CC n. 21 del 31/07/2025
APPROVAZIONE con Deliberazione di CC n. 4 del 29/01/2026

ATTRIBUZIONE

Arch ERIKA GHITTI
Gennaio 2026

INDICE

PARTE PRIMA | PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 7
Art. 1 - Principi generali e oggetto 7
Art. 2 - Disciplina generale dell'attività edilizia 7
Art. 3 - Immobili soggetti a vincoli di tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storicoculturale e territoriale 8
Art. 4 - Definizioni uniformi dei parametri edilizi 8

PARTE SECONDA| DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 9
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 9
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI 9
Art. 5 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia [SUE] 9
Art. 6 - Avvio del procedimento 10
Art. 7 - Titoli abilitativi 11
Art. 8 - Attuazione degli interventi 11
Art. 9 - Interventi minori 11
a) interventi relativi alle pertinenze 11
b) interventi relativi alle aree scoperte 12
c) interventi per manufatti provvisori 12
Art. 10 - Attività edilizia libera 13
Art. 11 - Mutamenti di destinazione d'uso 13
Art. 12 - Usi temporanei 13
Art. 13 - Modalità diretta convenzionata 14
Art. 14 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione per il Paesaggio 15
Art. 15 - Autorizzazione paesaggistica 17
Art. 16 - Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica 17
Art. 17 - Esame preliminare facoltativo della commissione per il paesaggio 17
Art. 18 - Modalità di coordinamento con il SUAP 18

CAPO II – Altre procedure e adempimenti edilizi 19
Art. 19 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati 19
Art. 20 - Certificazione di Destinazione Urbanistica [CDU] 19
Art. 21 - Agibilità e agibilità parziale 19
Art. 22 - Proroga e rinnovo titoli abilitativi 19
Art. 23 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 20
Art. 24 - Certificato di idoneità all'alloggio 20
Art. 25 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni 22
Art. 26 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale 22
Art. 27 - Deroghe nei Piani attuativi 23
Art. 28 - Parere preventivo 23
Art. 29 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio 23
Art. 30 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti 24
Art. 31 - Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili 24
Art. 32 - Fascicolo del fabbricato 25

TITOLO II| Disciplina delle esecuzioni dei lavori 26
CAPO I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori 26
Art. 33 - Comunicazione di inizio e differimento dei lavori 26
Art. 34 - Interruzioni lavori 26
Art. 35 - Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia 26
Art. 36 - Varianti 26
Art. 37 - Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori 27
Art. 38 - Comunicazione fine lavori 27
Art. 39 - Occupazione suolo pubblico 27
Art. 40 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica suoli, amianto, ordigni bellici e materiale da scavi 28

CAPO II – Norme TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 29
Art. 41 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori 29
Art. 42 - Punti fissi di linea e quote di livello 29
Art. 43 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie 30
Art. 44 - Cartelli di cantiere 32
Art. 45 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni 33
Art. 46 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze 34
Art. 47 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera 34
Art. 48 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici 36
Art. 49 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori 36

TITOLO III| Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali 38
CAPO I – Disciplina dell'oggetto edilizio 38
Art. 50 - Caratteristiche costruttive, funzionali e orientamento degli edifici 38
Art. 51 - Altezze minime dei locali 38
Art. 52 - Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari 39
Art. 53 - Autorimesse 39
Art. 54 - Superficie minima utile degli ambienti 40
Art. 55 - Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici 40
Art. 56 - Soppalchi 41
Art. 57 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo 41
Art. 58 - Prestazioni energetiche degli edifici 41
Art. 59 - Clima e impatto acustico 41

Art. 60 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili 42
Art. 61 - Invarianza idraulica e idrogeologica 42
Art. 62 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia rispetto ai parametri cogenti 43
Art. 63 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon 43
Art. 64 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale 43
Art. 65 - Tutela di suolo e sottosuolo 44
a) Indagini Ambientali Preliminari [IAP] 44
b) Bonifica e qualità dei suoli 45
Art. 66 - Manutenzione delle costruzioni e degli impianti 46
a) Manutenzione delle costruzioni 46
b) Materiali impiegati per le costruzioni 47
c) Divieto di riuso di materiali 47
d) Manutenzione degli impianti 47
Art. 67 - Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza 47
a) Superficie permeabile 47
b) Requisiti delle aree di pertinenza 48
c) Smantellamento del cantiere a fine lavori 48
Art. 68 - Locali seminterrati e sotterranei 48
Art. 69 - Intercapedini e vespai 48
Art. 70 - Scale 48
a) Definizioni 48
b) Scale primarie o di uso comune 48
c) Sicurezza delle scale primarie 49
d) Scale secondarie 49
Art. 71 - Locali sottotetto non agibili 49
Art. 72 - Recupero locali sottotetto 50
Art. 73 - Aggetti su strada, parapetti e davanzali 50
a) Parapetti e davanzali 50
b) Sporti 50
Art. 74 - Qualità aria 50
Art. 75 - Requisiti illuminotecnici 51
a) Illuminazione 51
b) Requisiti di illuminazione naturale diretta 52
Art. 76 - Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici 52
a) Aerazione dei servizi igienici 52
b) Dotazione minima di canne 52
c) Comignoli 53
d) Aerazione tramite corti, cortili e patii 54
e) Cavedi di aeroilluminazione 54
Art. 77 - Apparecchi a gas 54
Art. 78- Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse 55
Art. 79 - Piscine e impianti sportivi 55
a) Piscine: 55
b) Impianti sportivi: 56
c) Blocco servizi per gli utenti: 58

CAPO II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico 60
Art. 80 - Strade 60
a) Strade pubbliche e ad uso pubblico 60
b) Strade private 60
Art. 81 - Portici e gallerie 61
Art. 82 - Piste ciclabili 61
Art. 83 - Aree per parcheggio pubbliche e private 61
Art. 84 - Piazze e aree pedonalizzate 62
Art. 85 - Marciapiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali 62
Art. 86 - Accessi e passi carrabili ed uscite per autorimesse 63
Art. 87 - Dehors /chioschi/edicole provvisori posizionati su suolo pubblico 64
a) Dehors 65
b) Chioschi ed edicole 65
Art. 88 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato 65
Art. 89 - Recinzioni 66
a) Recinzioni in zone agricole 67
b) Recinzioni degli spazi oggetto di piani attuativi 68
Art. 90 - Numerazione civica 68
Art. 91 - Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette 68

CAPO III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente 68
Art. 92 - Disciplina del verde 68
a) Disciplina del verde su aree private 69
b) Manutenzione di parchi e giardini privati 69
c) Siepi 69
d) Prati e spazi inerbiti a verde 70
e) Monumenti naturali 70
f) Disciplina del verde su aree pubbliche 70
Art. 93 - Parchi e percorsi in territorio rurale 71
a) Sentieri 72
Art. 94 - Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano 72
a) Connessione alla rete verde comunale 72

CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche 73
Art. 95 - Infrastrutture e reti tecnologiche 73
Art. 96 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete 73

Art. 97 - Approvvigionamento idrico 74
Art. 98 - Depurazione e smaltimento delle acque 74
Art. 99 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati 76
Art. 100 - Distribuzione dell'energia elettrica e distribuzione del gas 76
Art. 101 - Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica 77
Art. 102 - Produzione di energie da fonti rinnovabili e da cogenerazione e reti di teleriscaldamento 77
Art. 103 - Telecomunicazioni 77
Art. 104 - Rete di illuminazione pubblica 77
Art. 105 - Illuminazione esterna negli spazi privati 78

CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico 78
Art. 106 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi 78
Art. 107 - Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici 78
Art. 108 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio 79
Art. 109 - Piano del colore 80
Art. 110 - Allineamenti 80
Art. 111 - Coperture degli edifici 81
a) Nuclei di Antica Formazione 81
b) Tessuto urbano consolidato residenziale 81
Art. 112 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto 82
Art. 113 - Canali di gronda e pluviali 84
Art. 114 - Griglie ed intercapedini 85
Art. 115 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici 86
Art. 116 - Serramenti esterni degli edifici 86
a) Nuclei di Antica Formazione 86
b) Tessuto Urbano Consolidato 86
Art. 117 - Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe 87
Art. 118 - Tende e protezioni solari 88
Art. 119 - Erogatori automatici 88
Art. 120 - Muri di sostegno e contenimento 88

CAPO VI – Elementi costruttivi 89
Art. 121 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche 89
Art. 122 - Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia 89
Art. 123 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici 90
Art. 124 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza 90
Art. 125 - Aree scoperte di pertinenza di edifici produttivi o adibiti a deposito 91
Art. 126 - Terreni inedificati utilizzati per attività produttive e di deposito 91
Art. 127 - Altre opere di corredo degli edifici 91

TITOLO IV| VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO 93
Art. 128 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio 93
Art. 129 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori 93
Art. 130 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari 93

TITOLO V| NORME TRANSITORIE 95
Art. 131 - Aggiornamento del regolamento edilizio 95
Art. 132 - Disposizioni transitorie 95
Art. 133 - Coordinamento con altre fonti normative 95
Art. 134 - Entrata in vigore 95
Art. 135 - Allegati al regolamento edilizio 95

PARTE PRIMA | PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1 - Principi generali e oggetto

1. Il presente regolamento edilizio, di seguito denominato Regolamento, è redatto in conformità allo Schema di regolamento edilizio tipo approvato dalla Giunta regionale della Lombardia con D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695: Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
2. I principi generali del Regolamento Edilizio [RE], per quanto di competenza, si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico- sanitario, di assicurare le migliori condizioni di sicurezza ai singoli cittadini ed agli operatori sui luoghi di lavoro, nonché di perseguire i più elevati livelli di sostenibilità ambientale per l'intero territorio. Il territorio e il paesaggio rappresentano beni d'interesse collettivo, alla cui tutela e salvaguardia sono tenuti a collaborare tutti i cittadini, direttamente o attraverso l'operato della Pubblica Amministrazione.
3. Il Regolamento Edilizio [RE] disciplina procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio, così come previsto dall'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e dall'art. 28 della L.R. dell'11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
4. Il Regolamento Edilizio [RE] si attua unitamente e nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, alle Norme di Attuazione del Piano di Governo del Territorio e agli altri regolamenti comunali.
5. Nel caso in cui le disposizioni del Regolamento Edilizio [RE] e di altre norme comunali risultassero in contrasto tra loro, si applica la disposizione più restrittiva. Restano prevalenti le disposizioni del PGT se in contrasto, fatto salvo per gli aspetti igienico sanitari.

Art. 2 - Disciplina generale dell'attività edilizia

1. Il RE, per la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, rinvia alle disposizioni statali e regionali vigenti al momento dell'applicazione:
    a) definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
    b) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
    c) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
    d) modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla stessa;
    e) requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
        e.1) ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
        e.2) alle fasce di rispetto [stradale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti];
        e.3) alle servitù militari;
        e.4) agli accessi stradali;
        e.6) ai siti contaminati;
    f) disciplina relativa 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.

Art. 3 - Immobili soggetti a vincoli di tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storicoculturale e territoriale

1. Gli immobili sottoposti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storicoculturale e territoriale, sono sottoposti ai dispositivi normativi di cui al D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.
2. Al fine di dar corso agli interventi edilizi sui suddetti immobili deve essere preventivamente acquisita Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 e/o Autorizzazione Paesaggistica Semplificata ai sensi dell'articolo 146, comma 9, del D.Lgs. n° 42/2004.
3. Il D.P.R. n° 31/2017 regolamenta gli interventi edilizi di ordine minore elencati nell'Allegato A, per i quali, se necessaria la presentazione di apposita pratica edilizia, dovrà essere prodotta l'attestazione da parte del progettista che, pur trattandosi di immobile in ambito sottoposto a vincolo, l'intervento proposto rientra nella fattispecie non assoggettata a preliminare assenso.
4. Gli interventi elencati nell'Allegato B sono sottoposti al preventivo rilascio di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata.
5. Gli interventi edilizi già realizzati, qualora rientranti nei requisiti di cui agli articoli 167 e 181 del D.Lgs. n° 142/2004 e s.m.i., sono sottoposti al rilascio del Certificato di Compatibilità Paesaggistica.
6. Gli interventi edificatori negli ambiti territoriali non sottoposti a vincolo sono assoggettati ad esame di impatto paesistico del progetto, in attuazione dell'articolo 25 e seguenti delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale, in relazione alla classe di sensibilità paesistica, nel quale sono stati definiti nell'apposito elaborato grafico di Piano di Governo del Territorio.

Art. 4 - Definizioni uniformi dei parametri edilizi

1. Le definizioni tecniche uniformi trovano riferimento nell'Allegato A – Definizioni tecniche relativa ai parametri urbanistici ed edilizi del presente RE sono riprese tutte le definizioni di cui all'Allegato A alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695, integrando con altre definizioni edilizio urbanistiche.

PARTE SECONDA| DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 5 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia [SUE]

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia [SUE] svolge le funzioni previste dall'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e dall'art. 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 smi.
2. Tramite le proprie strutture organizzative:
    a) svolge le attività di ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
    b) adotta, nelle medesime materie, i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
    c) fornisce informazioni relative allo svolgimento delle procedure previste per l'attuazione degli interventi edilizi e sullo stato del loro iter procedurale;
    d) rilascia i permessi di costruire, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
    e) si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Unità Organizzative competenti in attività inerenti i titoli edilizi, cura i rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia [SUE] si rapporta e si coordina anche con altri organi competenti in convenzionamenti urbanistici, piani attuativi e accordi di programma nonché per le attività inerenti alla formazione dei titoli edilizi.
4. In ragione di quanto sopra evidenziato e tenuto conto delle normative vigenti in materia di procedimento relative all'attività edilizia, si intendono per:
    - Istruttore tecnico-amministrativo, l'istruttore tecnico che svolge/cura l'istruttoria del procedimento edilizio a supporto del Responsabile del procedimento;
    - 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 [SUE] o il funzionario allo scopo specificatamente nominato;
    - Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia [SUE], il Responsabile del servizio a cui compete il coordinamento delle attività edilizie al quale di norma è attribuita la responsabilità del procedimento, qualora non delegata;
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 [SUE] 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 e di gestori di beni o servizi pubblici.
7. L'Amministrazione Comunale ha attivato uno "Sportello Telematico" per la compilazione e trasmissione delle

Pratiche Edilizie. L'obbligatorietà della trasmissione telematica delle pratiche edilizie tramite lo "Sportello Telematico" viene definita tramite atto del Dirigente del Settore.

8. Ogni richiesta, segnalazione e comunicazione si intenderà regolarmente prodotta alla data di avvenuto deposito allo Sportello Unico per l'Edilizia al protocollo o secondo le modalità predisposte dallo "Sportello Telematico". In tema di decorrenza dei termini dei procedimenti si richiama quanto previsto dall'art. 18 bis comma 1 e 2 della L. 241/90.
9. 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 e dallo "Sportello Telematico".

Art. 6 - Avvio del procedimento

1. Possono presentare richiesta di titoli abilitativi edilizi o le altre richieste disciplinate dal presente Regolamento il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo.
2. La presentazione delle pratiche avviene esclusivamente per via telematica allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) attraverso l'utilizzo degli strumenti informatici messi a disposizione dal portale telematico dello sportello stesso, comprensive dei diritti di istruttoria, approvati dal Comune e pubblicati sul portale informatico, da versare esclusivamente tramite sistema di pagamento elettronico sul medesimo portale SUE, contestualmente alla presentazione della pratica. Resta facoltà del Responsabile del Procedimento, al fine di favorire le fasi istruttorie delle pratiche più complesse, richiedere ai progettisti, a titolo integrativo, eventuali copie cartacee degli elaborati principali di progetto.
3. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
   a) fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
   b) fornire la rappresentazione delle costruzioni limitrofe con puntuale indicazione ~~e~~ delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine;
   c) rappresentare la situazione comparativa tra lo stato di fatto/stato autorizzato e lo stato di progetto contraddistinto convenzionalmente con il giallo/rosso, da riportare in legenda, da applicarsi anche alle destinazioni d'uso dei locali; diverse indicazioni dovranno essere espressamente riportate in legenda;
   d) dare dimostrazione del rispetto delle norme ad esso applicabili.
   e) Eventuali specifiche di dettaglio degli elaborati progettuali possono essere definite tramite atto del Dirigente del Settore, ivi compresa la trasmissione dei progetti secondo le specifiche BIM.
4. E' sempre ammessa l'autocertificazione in tutti i casi previsti dalla normativa vigente di settore. Il SUE costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le procedure amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, pertanto ogni richiesta, denuncia, segnalazione e comunicazione depositato presso altro Ufficio comunale, si intenderà presentato alla data in cui perviene al SUE.
5. A seguito della presentazione del progetto, la struttura competente nei termini di legge rende noto al soggetto legittimato il nominativo del Responsabile del Procedimento, nonché i dati relativi all'unità organizzativa competente per l'istruttoria.
6. Gli Enti Locali territoriali, i professionisti singoli e associati, le aziende pubbliche e private che progettano o eseguono interventi di trasformazione urbanistica, edilizia, forestale, idraulica o ambientale del territorio, sono tenuti a partecipare alla procedura di aggiornamento del database topografico (DBT) e del sistema informativo territoriale (SIT), in accordo con quanto definito dagli artt. 3, 35 e 42 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. Questi soggetti, contestualmente alla presentazione di istanze, segnalazioni e comunicazioni ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, trasmettono al SUE i dati informatici necessari alla definizione dell'area in trasformazione per il primo aggiornamento del SIT. La trasmissione dei dati deve essere fatta utilizzando gli strumenti messi a disposizione attraverso il portale del SUE sia per quanto concerne la consultazione e lo scarico della cartografia on-line, sia per quanto concerne la presentazione telematica di istanze e comunicazioni. I file da consegnare dovranno essere conformi alle specifiche tecniche illustrate sul portale del SUE e aggiornate

periodicamente dall'ente in funzione del miglioramento del servizio e in relazione ad eventuali adeguamenti normativi. In conformità a quanto stabilito dagli artt. 35, comma 4bis, e 42, comma 14, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Art. 7 - Titoli abilitativi

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia [SUE] ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dall'art 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 provvede alla ricezione delle comunicazioni di inizio lavori asseverate [CILA] e di mutamento di destinazione d'uso, delle segnalazioni certificate di inizio attività [SCIA] e di agibilità [SCIA agibilità], delle domande per il rilascio di permessi di costruire, delle [PdC] di inizio e fine lavori e di ogni altro atto di assenso, istanza o comunicazione comunque denominati in materia di attività edilizia nonché dei pareri della 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 smi e al Titolo II del D.P.R. 380/2001.
2. È consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per i singoli ambiti interessati [corpi di fabbrica, piani, unità immobiliare 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.
4. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e smi per le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni non soggette alle disposizioni del Titolo II del medesimo D.P.R..

Art. 8 - Attuazione degli interventi

1. L'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio mediante interventi edilizi avviene con le modalità di cui alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole:
   a) intervento edilizio diretto, mediante l'esercizio dell'attività edilizia libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme di cui ai successivi articoli;
   b) intervento edilizio diretto convenzionato, 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 all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo;
   c) permesso di costruire in aree agricole;
   d) pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.
2. Tutti i progetti di opere edilizie non realizzabili mediante attività libera, indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.
3. Qualora le opere oggetto di intervento siano state realizzate a più riprese e in tempi differenti si dovrà verificare che le stesse non possano essere considerate un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, determinando la necessità di idoneo titolo abilitativo.
4. L'attuazione dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata avviene in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale nei predetti piani e programmi, fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa sopravvenuta.
5. La realizzazione di interventi che alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore di immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Ls. n° 42/2004 e s.m.i. è sottoposta alle procedure ivi previste, a quelle regionali in materia.

Art. 9 - Interventi minori

a) interventi relativi alle pertinenze

1. Si definiscono pertinenze le opere edilizie legate da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al

carattere di accessorietà.

2. Sono relativi alle pertinenze gli interventi che riguardano soltanto la formazione o la sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi, comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti, ovvero la loro trasformazione o sostituzione.
3. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne dei fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.
4. Gli interventi relativi alle pertinenze sono disciplinati, per quanto concerne il titolo abilitativo, da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.
5. Gli interventi relativi all'area di pertinenza degli edifici riguardano:

   - la manutenzione delle aree a verde e dei giardini, compresa la piantumazione, la potatura e lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto;

   - la collocazione nelle aree a verde, nei giardini e all'interno di terrazzi di elementi ornamentali quali fioriere, statue, fontane ,…;

   - la manutenzione delle aree dei cortili, dei percorsi pedonali;

   - la manutenzione degli impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e di illuminazione).
6. Il progetto per interventi relativi a pertinenze deve essere costituito dagli stessi documenti ed elaborati (che di caso in caso risulteranno necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento), previsti per il relativo tipo di intervento.

b) interventi relativi alle aree scoperte

1. Sono relativi ad aree scoperte, gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o in genere a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e comunque non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.
2. Il progetto per interventi relativi ad aree scoperte deve essere costituito da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree, nonché a consentire di accertare il rispetto delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.
3. La costruzione di muri di controriva o di contenimento e la modifica delle quote del terreno attraverso scavi o riporti, dovrà essere corredata e giustificata da calcoli statici o di stabilità.
4. I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio di beni, sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazioni d'uso.

c) interventi per manufatti provvisori

1. Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie e stagionali, secondo la temporalità definita in funzione della tipologia dell'intervento e comunque non superiore a 180 giorni, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a comunicazione di inizio lavori (CIL), nella quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del richiedente.
2. Gli interventi di cui sopra possono essere assentiti soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente si assuma l'obbligo di procedere, entro la data indicata nella richiesta, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso dii eventuale inadempienza. In relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione Comunale può prescrivere la presentazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.
3. I manufatti di cui al presente articolo devono avere 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.

4. La comunicazione di interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risultassero necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.
5. Il titolo edilizio, di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.
6. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale o a spettacoli viaggianti o delle baracche di cantiere, né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standard per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Art. 10 - Attività edilizia libera

1. Gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. possono essere eseguiti senza titolo abilitativo nel rispetto di quanto disposto dal citato articolo.
2. Nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 02.03.2018 (pubblicato sulla G.U. n° 81 del 07.04.2018), è stato approvato un glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del Decreto legislativo 25.11.2018, n° 222.

Art. 11 - Mutamenti di destinazione d'uso

1. Per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie si rimanda all'art. 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio - rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio ed al D.P.R. 380/2001 e smi.
2. La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata secondo la modulistica pubblicata sul sito web istituzionale.
3. In ogni caso deve essere allegata al progetto o alla comunicazione l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste al Titolo III, nonché 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.

Art. 12 - Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, l'Amministrazione comunale può consentire l'utilizzazione di edifici ed aree per usi temporanei in coerenza con quanto definito nelle strategie generali del PGT vigente.
2. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati, ai sensi dell'articolo 51bis comma 2 della LR 12/05.
3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:
   a) la durata dell'uso temporaneo;
   b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
   c) il Progetto di recupero per uso temporaneo da allegare alla convenzione stessa;
   d) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
   e) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali;
   f) le cause di decadenza per gravi motivi dell'assegnazione di aree e immobili dismessi.
4. È consentito l'utilizzo temporaneo degli immobili, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e

attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT e non deve precludere la futura riqualificazione prevista negli indirizzi normativi del Documento di Piano e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

5. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

Art. 13 - 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 D.P.R. 380/2001 e dall'articolo 33 della Legge regionale n. 12/2005.
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 smi, 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 fideiussioni 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 convenzionato, 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, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato 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 smi e cura l'istruttoria tecnico- amministrativa anche in relazione ai contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione.
8. Nel caso di realizzazione/gestione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale l'Ufficio comunale competente verifica e valuta l'opportunità di sottoporre il progetto all'Amministrazione comunale per l'approvazione dei contenuti essenziali della convenzione.
9. A seguito di chiusura favorevole della fase istruttoria e dell'approvazione dell'Amministrazione comunale con propria delibera dei profili di interesse pubblici connessi all'intervento privato il Responsabile del Procedimento invita il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione.
10. Il Responsabile del Procedimento verifica l'effettuazione di quanto indicato al punto precedente e le garanzie presentate dal richiedente in merito agli obblighi dell'atto/convenzione, se necessarie.
11. Conclusi tali adempimenti l'Amministrazione rilascia il Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001 ovvero potrà perfezionarsi il diverso titolo abilitativo previsto dalla legge.
12. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplano in alternativa o in forma composta:
   a) il trasferimento di diritti edificatori;
   b) la cessione/acquisizione di diritti di proprietà di aree e/o servitù nell'ambito di procedimenti edilizi/urbanistici con eventuale contestuale sistemazione a scomputo/non a scomputo oneri della stessa;

c) il conferimento di dotazione di servizi mediante realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale;
d) la realizzazione di nuovi servizi di cui al Piano dei Servizi del PGT;
e) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria [non strettamente funzionale] e secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione nell'ambito di un intervento di trasformazione edilizia/urbanistica;
f) gli interventi di edilizia residenziale sociale secondo le tipologie e le modalità individuate da provvedimenti della stessa Amministrazione.

13. Nel caso di interventi subordinati a modalità diretta convenzionata [con sottoscrizione di convenzione], che possono comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati anche di diverse proprietà, di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi, la convenzione, estesa all'intero ambito di intervento, può disciplinare l'attuazione per stralci funzionali, garantendo comunque sia la soluzione planivolumetrica unitaria che la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico. In tali casi la convenzione, che dovrà essere sottoscritta da tutte le proprietà interessate, precede il primo permesso di costruire e deve essere corredata da uno schema planivolumetrico d'insieme, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione che garantisca il coordinamento degli interventi previsti. La realizzazione dei successivi stralci funzionali dovrà seguire la disciplina dettata dalla convenzione e potrà avvenire mediante la presentazione /richiesta di idonei titoli abilitativi in diretta attuazione delle previsioni in essa contenute. L'efficacia temporale dei titoli è prevista dalla normativa vigente in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.
14. Fatto salvo l'espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in esito allo stesso, l'Amministrazione potrà valutare il perfezionamento di un atto d'obbligo in luogo della convenzione ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata.

Art. 14 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione per il Paesaggio

1. Finalità e competenze
   a) Il presente articolo disciplina l'istituzione, la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento della Commissione per il paesaggio, istituita ai sensi dell'art. 81 della L.R. 12/2005, dell'art. 148 del D. Lgs. 42/2004, nonché in applicazione dei criteri di cui alle Deliberazioni di Giunta Regionale VIII/7977 del 6 agosto 2008 e VIII/8139 del 1° ottobre 2008.
   b) La Commissione per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo che esprime pareri obbligatori, non vincolanti, in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio.
   c) Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge e dal presente Regolamento ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività della Commissione per il paesaggio si svolge mediante l'espressione di pareri esprimendosi obbligatoriamente in merito alle ipotesi di cui all'art. 81 comma 3 L.R. 12/2005.
2. Composizione, requisiti e incompatibilità
   a) La Commissione per il paesaggio è composta da minimo n. 3 [tre] componenti, in possesso dei seguenti requisiti:
      - diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente all'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, forestali, geografiche ed ambientali;
      - avere altresì maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune di San Martino dall'Argine;
      - il Presidente della Commissione per il paesaggio dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni

paesaggistici.

b) Ai lavori della Commissione partecipa, senza diritto di voto, il Responsabile del Settore Tecnico o suo delegato. Può altresì partecipare il personale in servizio presso il Settore Tecnico.

c) La carica di componente della Commissione è incompatibile con:
   - la carica di consigliere comunale o di componente della Giunta comunale;
   - il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune di San Martino dall'Argine;
   - l'esercizio dell'attività tecnico-professionale nel Comune di San Martino dall'Argine.

d) Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altri Enti, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

3. Incompatibilità sopravvenuta
   a) I componenti della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una delle cause di incompatibilità di cui al comma precedente.
4. Conflitto d'interessi
   a) I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula.
   b) L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a:
      - parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un componente della Commissione;
      - lo studio di cui il componente della Commissione sia dipendente e/o consulente.
5. Nomina e designazione
   a) La Commissione viene nominata con provvedimento di Giunta comunale selezionando i componenti dall'elenco redatto dall'Ufficio Tecnico recante i soggetti che hanno proposto la propria candidatura partecipando alla procedura di evidenza pubblica, tramite avviso all'Albo Pretorio a tale scopo pubblicato per almeno quindici giorni e sui siti web dell'Ente, risultando idonei secondo i criteri assunti.
   b) La Giunta designa altresì il Presidente della Commissione per il paesaggio, secondo i criteri assunti.
6. Convocazione
   a) La Commissione si riunisce ogni volta che il Responsabile del servizio e/o il Presidente lo ritenga necessario.
   b) La seduta è convocata dal Presidente con nota da inviarsi a mezzo PEC o altro mezzo informatico, almeno 7 [sette] giorni prima della seduta.
   c) Il termine di cui al precedente comma può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del Presidente. Non può, in ogni caso, essere inferiore a 3 [tre] giorni.
7. Validità delle sedute e dei pareri espressi
   a) Per la validità delle sedute della Commissione per il paesaggio è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti.
   b) Per la validità dei pareri è richiesta la maggioranza dei presenti alla discussione aventi diritto al voto, in caso di parità prevale il voto del Presidente.
   c) Le riunioni della Commissione non sono pubbliche. Se opportuno o quando richiesto, il Presidente potrà ammettere i tecnici incaricati limitatamente alla sola illustrazione del progetto.
8. Verbalizzazione
   a) Le funzioni di segretario sono esercitate da personale in servizio presso il settore Tecnico che provvede alla redazione dei verbali delle sedute della Commissione, alla loro raccolta ed archiviazione.
   b) I verbali devono essere sottoscritti da tutti i componenti della commissione presenti.
9. Sopralluogo
   a) È data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del proprio parere.
10. Durata
   a) La durata in carica della Commissione corrisponde a quella della Giunta Comunale.

b) Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.
c) I componenti della Commissione che non partecipino, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive, o a dodici sedute anche non consecutive nel corso di un anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.
d) Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza, si provvederà alla sua sostituzione attingendo in via preferenziale dall' elenco redatto dall'ufficio tecnico di cui al comma 5. I nuovi componenti resteranno in carica fino alla scadenza naturale della Commissione.

Art. 15 - Autorizzazione paesaggistica

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.
2. Per le procedure di presentazione e di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica si rimanda agli artt.146,147 del D.Lgs. 42/2004 sss.mm.ii., in relazione ai beni culturali.
3. Si richiamano gli aggiornamenti e gli ambiti di esclusione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.
4. Per le modalità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e delle sanzioni amministrative a tutela del paesaggio si rinvia agli articoli n. 82 n. 83 della LR 12/05.

Art. 16 - Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica

1. Ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e conformemente con il Documento di Piano e Piano delle Regole del PGT, tutti gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto. La richiesta/asseverazione dei titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame dell'impatto paesistico. Quest'ultimo potrà essere richiesto dal Responsabile del Procedimento in relazione all'impatto del progetto presentato.
2. I contenuti e le forme di valutazione dell'impatto paesistico sono definiti nel Piano Paesaggistico Regionale e nelle relative Linee Guida, "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" [v. D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 - pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47].
3. Non sono soggetti a tale esame i progetti in aree o su immobili soggetti a vincolo monumentale o paesaggistico, per i quali è richiesto il rilascio dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
4. 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.
5. Rimangono, inoltre, soggetti al parere della Commissione del Paesaggio i progetti di "recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti", ai sensi art. 63 e seguenti della L.R. 12/2005, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico con le modalità previste dall'art. 64 comma 8 della L.R. 12/2005.

Art. 17 - Esame preliminare facoltativo della commissione per il paesaggio

1. Nei casi in cui sia richiesto il parere della Commissione Locale per il Paesaggio, è data facoltà al soggetto legittimato di sottoporre ad essa il progetto preliminare delle opere edilizie.
2. Il predetto esame è propedeutico alla successiva presentazione del titolo edilizio.
3. La Commissione Locale per il Paesaggio, senza previa istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale, esprime la propria valutazione entro 30 giorni dalla presentazione del progetto preliminare.

4. L'Amministrazione Comunale, in sede di successivo esame del titolo abilitativo, fatta salva ogni verifica edilizia e urbanistica, dovrà valutare sufficiente il parere preliminare della Commissione Locale per il Paesaggio, qualora il progetto definitivo non si differenzi da quello preliminare per gli aspetti paesaggistici e morfologici, già esaminati dalla Commissione, e non sia nel frattempo mutato il contesto circostante come da apposito provvedimento del Responsabile del procedimento.

Art. 18 - Modalità di coordinamento con il SUAP

1. I procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 5, sono istruiti con la procedura prevista dal D.P.R. n. 160/2010.
2. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) agisce in maniera strettamente integrata con lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).
3. Nell'ambito della propria autonomia organizzativa il Comune potrà adottare specifico Regolamento comunale con cui disciplinare le procedure che garantiranno l'integrazione tra il SUAP e il SUE e specificare i procedimenti di competenza dei relativi sportelli.

CAPO II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 19 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, gli aventi titolo possono avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitandone le motivazioni ed allegando eventuale documentazione a supporto.
2. Il Responsabile dello SUE può attivare lo strumento dell'autotutela qualora ne ricorrano le condizioni, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241/1990, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico alla rimozione di un atto o un provvedimento.
3. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione; quando da tale analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
4. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo del Responsabile del Settore.

Art. 20 - Certificazione di Destinazione Urbanistica [CDU]

1. Il certificato di destinazione urbanistica contiene le destinazioni urbanistiche e le prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, oltre la sussistenza di eventuali vincoli sovraordinati, relativi ad una determinata area puntualmente indicata ed individuata nella richiesta.
2. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e alla normativa vigente.
3. La richiesta avviene esclusivamente in modalità telematica e la documentazione necessaria per il rilascio del CDU, previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, definiti tramite atto del Dirigente del Settore, è indicata sullo sul sito istituzionale.
4. Il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica è a titolo oneroso fatte salve le esenzioni di legge o disposizioni specifiche dall'Amministrazione comunale.

Art. 21 - Agibilità e agibilità parziale

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o atto abilitativo, suoi successori o aventi causa, è tenuto a presentare per gli interventi edilizi di cui all'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, segnalazione certificata di agibilità.
2. L'agibilità e agibilità parziale sono attestate secondo quanto previsto dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 22 - Proroga e rinnovo titoli abilitativi

1. L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, a cui si rimanda. Per quanto concerne la segnalazione certificata di inizio attività, si rimanda all'art.42 comma 6 della L.R. 12/2015 e smi.
2. La proroga, solo per i casi previsti dalla legge, deve essere richiesta formalmente in data utile prima della scadenza del termine.
3. L'efficacia temporale della segnalazione certificata di inizio attività è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale in materia.
4. In caso di proroga l'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della eventuale 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.
5. Se l'intervento non ultimato è di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultano già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio, la qualifica dell'intervento terrà conto delle sole opere di completamento fermo restando quanto previsto dall'art.15 del D.P.R. 380/2001 e smi.

6. Il Responsabile dello SUE provvede, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga e al rilascio del relativo provvedimento.
7. Nelle more del rilascio del provvedimento di proroga, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguita alcuna lavorazione.
8. La proroga dei termini di inizio e fine lavori può essere richiesta in conformità alla normativa vigente.

Art. 23 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. La conformità edilizia e l'agibilità comunque attestata non impediscono l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934.
2. Il Responsabile dello SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
3. Nell'ordinanza emessa può essere fissato un termine per l'adeguamento trascorso inutilmente il quale sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio.
4. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:
   a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
   b) assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
   c) requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori ai valori minimi previsti da legge;
   d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aero illuminazione naturale inferiori ai valori minimi previsti da legge e/o 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;
   i) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
5. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Responsabile dello SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 24 - Certificato di idoneità all'alloggio

1. Il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio avviene in attuazione delle leggi nazionali e regionali concernenti: la disciplina dell'immigrazione e delle norme sulla condizione dello straniero; la disciplina regionale per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica; le norme relative all'altezza minima e i requisiti igienico - sanitari dei locali d'abitazione. Il certificato di idoneità di alloggio viene richiesto dai cittadini extracomunitari che devono effettuare una delle seguenti domande:
   - ricongiungimento familiare (ai sensi dell'art. 29, comma 3, lett. a) D.Lgs 25.07.1992 n. 286 e s.m.i.);
   - coesione familiare (art. 30 D.Lgs 25.07.1992 n. 286 e s.m.i.);
   - familiari al seguito (D.Lgs 25.07.1992 n. 286 e s.m.i.);
   - assunzioni lavorative (ai sensi dell'art. 8-bis del D.P.R. 394/99);
   - permesso di soggiorno ce per soggiornanti di lungo periodo in favore dei familiari;
   - ingresso per lavoro autonomo.
2. Il certificato d'idoneità dell'alloggio può essere richiesto:
   - dal proprietario dell'alloggio;
   - dal conduttore del relativo contratto di locazione.
3. Il titolo per cui viene presentata la domanda deve essere dimostrato mediante dichiarazione sostitutiva d'atto di

notorietà resa ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000 sul modello predisposto dall'amministrazione comunale o mediante copia del contratto di locazione o dell'atto di proprietà. Detta dichiarazione sostitutiva dovrà essere corredata dalla copia di un documento d'identità o altro documento equipollente e in corso di validità del dichiarante, così come previsto dall'art. 35 del DPR 445/2000.

4. La domanda per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio con apposta marca da bollo deve essere redatta esclusivamente sull'apposito modello predisposto dall'amministrazione comunale e successivamente fatto pervenire all'Ufficio Protocollo corredato dalla seguente documentazione:
   - planimetria catastale dell'alloggio rilasciata dall'Agenzia del Territorio in scala;
   - fotocopia della "dichiarazione di ospitalità" effettuata all'Autorità locale P.S. ai sensi dell'art. 7 T.U. sull'immigrazione (solo se il richiedente non è il titolare del contratto di locazione);
   - n. 2 marche da bollo di € 16,00 (una da apporre sulla richiesta e una per il rilascio);
   - una copia di un documento d'identità, o altro documento equipollente, di tutti i soggetti che risiedono o sono domiciliati nell'alloggio;
   - fotocopia del libretto della caldaia;
   - certificati di conformità dell'impianto, sottoscritto da un installatore abilitato iscritto alla Camera di Commercio:
   - idrico-fognario
   - elettrico
   - riscaldamento
   - adduzione gas

   Qualora non sia possibile reperire le dichiarazioni di conformità, è possibile sostituirle (nei casi previsti) con la dichiarazione di rispondenza, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 22/01/2008 n. 37.
5. L'ufficio competente dell'amministrazione comunale istruisce la pratica e conclude il procedimento a seguito di un sopralluogo eventualmente accompagnato dall'ufficiale di Polizia Locale, determinando il numero delle persone per le quali l'alloggio risulta idoneo.
6. Nel caso in cui, a seguito delle risultanze delle verifiche condotte, nell'alloggio risultino residenti o domiciliati un numero di persone superiore rispetto a quello per cui l'alloggio risulta idoneo, l'ufficio procede comunque al rilascio della certificazione apponendo sul certificato stesso il numero massimo di residenti, precisando il numero di persone presenti risultanti dallo stato di famiglia e dalla dichiarazione del richiedente.
7. Il certificato di idoneità alloggiativa non è rilasciato nel caso in cui dall'istruttoria l'alloggio risulti destinato ad un uso diverso da quello di civile abitazione. Il diniego è comunicato al richiedente in forma scritta.
8. Nel caso in cui è richiesto un nuovo certificato di idoneità dell'alloggio per lo stesso immobile, per il quale è stata precedentemente rilasciata certificazione di idoneità alloggiativa non più in corso di validità, la richiesta potrà essere eventualmente corredata da una dichiarazione che nulla è cambiato nello stato dell'immobile.
9. Vano utile: Un vano viene individuato quale utile solo se dispone di illuminazione e aerazione diretta dall'esterno. I vani sottotetto, mansardati, interrati e seminterrati, denominati tali in planimetria, possono essere considerati vani utili qualora possiedano le caratteristiche idonee ad essere individuati come vani e non come accessori.
10. Termine di conclusione del procedimento per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio: Ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della L. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi", il procedimento per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio si conclude in trenta giorni lavorativi dalla presentazione della domanda.
11. Il termine di cui al precedente comma inizia a decorrere dalla data di presentazione/arrivo al protocollo della domanda, completa di tutti gli allegati richiesti.
12. Nel caso in cui gli elementi dichiarati dal richiedente non corrispondano ai dati in possesso dell'amministrazione comunale ovvero non sia presentata la documentazione di cui ai precedenti commi, il soggetto richiedente è invitato all'integrazione della domanda. In tal caso, i termini di conclusione del procedimento s'interrompono e riprendono a decorrere dalla presentazione della documentazione integrativa.
13. Decorsi novanta giorni dalla presentazione della domanda senza che il certificato emesso sia ritirato dal richiedente ovvero senza che il richiedente produca la documentazione richiesta, il procedimento s'intende archiviato e deve

essere presentata una nuova domanda.

14. Validità del certificato d'idoneità dell'alloggio:
    - Il certificato d'idoneità dell'alloggio ha validità sei mesi dalla data del rilascio, così come previsto dall'articolo 41 comma 1 del DPR 445/2000.
    - L'interessato può richiedere, utilizzando l'apposito modello predisposto dall'ufficio competente al rilascio, copia del certificato.

Art. 25 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal D.P.R. 380/2001 Titolo II capo II sezione II e dalla L.R. 12/2005 Parte II Titolo I capo IV.
2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda o al volume urbanistico oggetto di intervento.
2. 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.
3. Il contributo di costruzione, di cui al presente articolo, è ridotto o non è dovuto nei casi previsti dalla normativa statale e regionale o da atti dell'Amministrazione comunale.
4. 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.
5. In caso di presentazione di procedura autocertificata, per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione possono essere considerate efficaci esclusivamente qualora il Contributo di Costruzione venga versato in autoliquidazione dal richiedente, negli altri casi l'efficacia della pratica edilizia è da considerarsi condizionata al pagamento del dovuto Contributo di Costruzione.
6. 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.

Art. 26 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico o 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 e generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PGT e nel rispetto della pertinente normativa statale possono essere definite con opportune Linee Guida da approvarsi con Deliberazione della Giunta 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 comunale e in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
4. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile presentare segnalazione certificata ai fini dell'agibilità dell'intervento edilizio privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate o diversi accordi tra l'Amministrazione comunale e gli operatori nell'ambito di procedure convenzionate.
5. La compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando quanto previsto al precedente comma 5, è ammessa qualora vi sia specifica previsione nell'ambito di piani e programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo.
6. Restano comunque possibili diverse articolazioni degli scomputi sulla base di casi espressamente previsti dalla

disciplina statale e regionale nell'ambito di piani attuativi e/o interventi in modalità convenzionata.

Art. 27 - Deroghe nei Piani attuativi

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

Art. 28 - Parere preventivo

1. Quando l'intervento edilizio, non soggetto alla preventiva approvazione di un Piano attuativo, incide in modo significativo sull'assetto urbanistico oppure ha rilevanza architettonica (es. interventi di ristrutturazione edilizia nonché di nuova costruzione o ampliamento), può essere oggetto da parte dei soggetti interessati di istanza di parere preventivo corredata dai seguenti elaborati:
   - planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
   - rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
   - documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
   - relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
   - esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale [PPR];
   - dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del PGT e alle norme del regolamento edilizio.
2. Il contenuto delle relazioni e degli elaborati grafici deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi, per i quali il richiedente chiede un parere preventivo.
3. L'istanza di parere preventivo può essere presentata anche ai fini della valutazione tra più alternative progettuali.
4. Il Responsabile del Settore Tecnico entro 60 [sessanta] giorni dalla presentazione dell'istanza, esprime il parere preventivo comunicandolo al richiedente. Il termine suddetto può essere interrotto al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare il progetto ed a consentire l'espressione del parere.
5. L'espressione del parere preventivo può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale. L'espressione del parere preventivo favorevole non ha efficacia di titolo abilitativo edilizio e non è vincolante per la successiva presentazione di procedimenti edilizi.

Art. 29 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. L'Amministrazione comunale pubblica sul proprio sito internet attraverso lo Sportello Telematico, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari:
   a) la modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
   b) l'elenco degli uffici anche decentrati ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;
   c) le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti all'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
   d) l'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
   e) l'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche presentate;
   f) i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
   g) l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.
2. L'Amministrazione comunale si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza,

di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, comprensivo di quanto previsto per i documenti già in suo possesso.

3. L'Amministrazione comunale, ai fini degli obiettivi di cui al comma precedente, favorisce la riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati, coinvolti nei medesimi procedimenti.
4. L'Amministrazione comunale favorisce la comunicazione e trasparenza degli interventi edilizi alla cittadinanza anche attraverso forme di comunicazione tramite la cartellonistica di cantiere.
5. L'Amministrazione comunale può attivare, laddove lo ritenga utile in processi di trasformazione rilevanti, modalità di coinvolgimento e partecipazione della popolazione e ei portatori di interesse, pubblici e privati, al fine di garantire la condivisione nelle fasi di sviluppo del progetto.

Art. 30 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. L'Amministrazione Comunale ritiene essenziale il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie e ambientali, dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, ai quali garantisce la collaborazione nelle fasi procedimentali disciplinate dal presente Regolamento.

Art. 31 - Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili

1. Il Comune potrà definire le procedure per indire concorsi di urbanistica e di architettura in caso di interventi pubblici, allo scopo di sostenere la qualità del progetto edilizio e urbanistico e/o di valorizzare gli aspetti paesaggistici del territorio.
2. È facoltà dei privati indire concorsi di idee, come definito dal Codice dei contratti vigente, per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e affermare la prevalenza del progetto.
3. Nel caso di interventi edilizi complessi e/o interventi che impattano sugli spazi pubblici e/o opere di urbanizzazione di particolare importanza è auspicabile da parte degli operatori privati per la redazione di piani e/o progetti architettonici il ricorso a procedura concorsuale, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto, secondo le seguenti modalità:
   - i concorsi dovranno favorire la massima partecipazione;
   - i criteri cui si dovrà attenere la Commissione dovranno tener conto delle architetture e del contesto urbano in cui gli interventi da valutare si inseriscono, valorizzare i progetti che prevedono soluzioni Nature Based Solutions [NBS] e prestazioni orientate alla sostenibilità climatico ambientale e alla resilienza urbana.
4. La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso [RUC] nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:
   - le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base degli schemi prodotti dagli Ordini e dalle associazioni professionali o dagli Uffici Comunali;
   - le regole urbanistico/edilizie vigenti;
   - il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;
   - la scheda - programma del Concorso ["Linee guida"].
5. Il RUC acquisisce preventivamente il parere degli Uffici, anche mediante richiesta di convocazione di conferenza dei Servizi qualora necessaria, e della Commissione Comunale per il Paesaggio sulle "Linee guida" del concorso da fornire ai concorrenti.
6. Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti anche con la pubblicazione in un'apposita pagina del sito web del Comune.
7. La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di 3 [tre] giurati e dovrà essere composta in maggioranza da progettisti [architetti o ingegneri]. I componenti la Giuria saranno scelti dal Comune mediante manifestazione

d'interesse pubblica, anche con il coinvolgimento degli Ordini professionali.

8. L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore.
9. L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o le valutazioni successive della Commissione comunale per il Paesaggio, ma queste ultime non dovranno comunque discostarsi dalle "Linee guida" di cui al comma 5 di cui sopra.

Art. 32 - Fascicolo del fabbricato

1. Il proprietario o l'amministratore, nel caso di nuovi condomini, sono tenuti a costituire e mantenere il "fascicolo del fabbricato" per ogni edificio privato o pubblico.
2. Il fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, eventualmente allegabili anche in solo formato digitale:
   a) individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
   b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
   c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
   d) copia della Segnalazione Certificata o del Certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente.
   e) copia delle denunce sismiche e/o dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici, ivi compresa l'autorizzazione sismica qualora necessaria;
   f) copia della certificazione dell'idoneità statica;
   g) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
   h) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
   i) indicazioni circa la presenza, le modalità di funzionamento e manutenzione dei dispositivi atti a garantire il rispetto dei principi di invarianza idraulica ed idrologica, corredati dei relativi elaborati grafici;
   j) relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia del consumo energetico degli edifici redatta ai sensi della normativa vigente in materia e relativa certificazione energetica;
   k) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.
3. Il suddetto obbligo dovrà essere soddisfatto, a partire dall'entrata in vigore del presente Regolamento, per tutti gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di sostituzione.
4. Il suddetto "fascicolo del fabbricato" dovrà essere conservato dall'amministratore condominiale e consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore.
5. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 3 e 4, tutte le pratiche edilizie, presentate dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento e per qualsiasi tipo di intervento, ove necessario, nonché le certificazioni acquisite, dovranno essere conservate dal proprietario relativamente alla singola unità immobiliare, o dall'Amministratore nel caso di condomini, i quali dovranno consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo Amministratore in caso di modifica dell'incarico.
6. È parte integrante del fascicolo del fabbricato il fascicolo per le future manutenzioni previsto dall'art. 91 comma 1 lettera a) e allegato XVI del D. Lgs. n. 81/2008.

TITOLO II| Disciplina delle esecuzioni dei lavori

CAPO I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Art. 33 - Comunicazione di inizio e differimento dei lavori

1. L'inizio dei lavori deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere, e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio o in ogni altra opera edilizia. L'Amministrazione comunale vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
2. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e smi, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; pertanto, è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data. Il termine può essere prorogato ai sensi di Legge.
3. Nel caso di titoli autocertificati, l'inizio lavori può avvenire solo a seguito dell'efficacia degli stessi, nei termini previsti dal D.P.R. 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. Nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
5. Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative previo richiesta esplicita del richiedente da inviarsi entro 24 mesi dalla data di termine dell'inizio dei lavori, comprese le eventuali proroghe.

Art. 34 - Interruzioni lavori

1. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità e la sicurezza in generale attraverso il presidio costante, la verifica dell'integrità delle recinzioni e mantenendo pulita l'area.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione comunale emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.
3. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.

Art. 35 - Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

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

Art. 36 - Varianti

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edilizi possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia.
2. L'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del

titolo, fatti salvi i casi previsti dal D.P.R. 380/2001 e smi. Qualora non provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e all'ottenimento del titolo, il Dirigente dell'unità organizzativa competente ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.

3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere in variante.

Art. 37 - 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 [cinque] giorni dall'avvenuta nomina allo Sportello Unico per l'Edilizia per iscritto, dal titolare del titolo abilitativo e dall'interessato.
2. I lavori devono essere sospesi fino a quando non verrà trasmessa, unitamente ai dati dei subentranti, una dettagliata relazione circa lo stato delle opere e dei lavori con la dichiarazione circa le rispettive responsabilità, sottoscritta per accettazione dai dimissionari e dai subentranti; ove ciò non sia possibile, è ammessa una perizia giuridica circa lo stato dei lavori a firma dei soli subentranti.

Art. 38 - Comunicazione fine lavori

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori (fissato dal D.P.R. n. 380/01) e fatta salva la possibilità dell'interessato di richiedere la proroga, nei casi e con le modalità previste dalla legge, o un ulteriore titolo abilitativo per le opere mancanti, il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita. Il documento deve contenere: il certificato di regolare esecuzione delle opere, la conformità con i titoli acquisiti e se soggetto alla variazione catastale/nuovo accatastamento, la dichiarazione di necessità ed impegno all'ottemperanza.
2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata allo Sportello Unico Telematico dal Direttore dei Lavori e dall'impresa entro 15 [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.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.
5. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo procedimento edilizio secondo le modalità vigenti di legge.
6. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

Art. 39 - Occupazione suolo pubblico

1. La concessione/autorizzazione di occupazione e di manomissione del suolo pubblico o privato soggetto a servitù di pubblico passaggio deve essere richiesta in modo specifico agli uffici comunali competenti a seconda della fattispecie e, ove previsto, è subordinata all'indagine dei servizi a rete esistenti nel sottosuolo. Tale indagine, effettuata dalla struttura comunale competente, viene svolta per accertare eventuali interferenze dei servizi in sottosuolo, il loro grado di obsolescenza o la loro necessità di potenziamento. Dalle risultanze dell'indagine, potrebbe emergere che sia preventivamente necessario provvedere allo spostamento, alla sostituzione o alla predisposizione di idonea infrastruttura per il futuro passaggio.
2. Durante l'esecuzione dei lavori e nel corso delle opere di ripristino deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno

all'escussione della cauzione ed all'esecuzione in danno dell'operatore.

5. La realizzazione di cappotti di facciata quale isolamento termico è autorizzata con procedimento edilizio previa stipula di convenzione per utilizzo di suolo pubblico.
6. Se il cappotto viene ad interessare facciate prospettanti aree pubbliche o private soggette a servitù di pubblico passaggio può essere realizzato purché il marciapiede garantisca una larghezza residua minima.
7. Per la natura dell'opera, finalizzata al contenimento dei consumi energetici, non si applica il Canone Unico Patrimoniale [CUP].
8. La posa degli armadi stradali è autorizzata dalla struttura comunale competente solo come parti integranti e funzionali dei servizi a rete installati. Il loro posizionamento deve avvenire nel rispetto delle norme del Codice della Strada e non deve alterare o turbare il decoro urbano dell'area né compromettere visuali di interesse storico-ambientale e non deve pregiudicare la sicurezza delle proprietà private. Quando, per dimostrate ragioni tecniche, è necessario provvedere alla posa di nuovi armadi in adiacenza/prossimità di altri già esistenti la struttura comunale competente valuterà la soluzione migliore che si armonizzi nel contesto urbano.
9. Per quanto non trattato o in caso di contrasto si rimanda ai vigenti regolamenti comunali in materia di Canone Unico Patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e di applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni.

Art. 40 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica suoli, amianto, ordigni bellici e materiale da scavi

1. Per le opere soggette a bonifica di cui al D. Lgs. 152/2006 si rimanda al Titolo III, Capo I del presente Regolamento.
2. Per le opere di bonifica/rimozione dell'amianto si rinvia a quanto disposto dal Decreto del Ministero della Sanità 1994 e dalla normativa regionale in materia.
3. Il Piano Regionale Amianto Lombardia [PRAL], approvato con Dgr VIII/1526 del 22.12.2005 e pubblicato sul BURL n. 3 - 2° supplemento straordinario del 17 gennaio 2006, si è posto una serie di obiettivi, tra cui il completamento del censimento dei siti con presenza di amianto e la rimozione dell'amianto dal territorio regionale.
4. La normativa Nazionale [Legge 257/1992 e D.M. 6/9/1994] integrata da quella Regionale [L.R. 17/2003 e il PRAL] prevede che, rilevata la presenza di materiali contenenti amianto in un edificio, il proprietario o l'amministratore dell'immobile comunicano alla Agenzia di Tutela della Salute [ATS]. La comunicazione deve contenere, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 242 del D.Lgs n° 152/06, la descrizione delle eventuali misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate. Nei successivi trenta giorni deve essere presentata alle predette amministrazioni il piano di caratterizzazione con i requisiti di cui all'Allegato 2 alla parte quarta del D.Lgs. n° 152/06In assenza di rimozione, il proprietario attua il Programma di manutenzione e controllo secondo quanto descritto al punto 4 del D.M. 6/9/1994. Per le coperture esterne l'Indice di Degrado [ID], secondo quanto stabilito dalla D.d.g. 13237 del 18/11/2008, consente di verificare lo stato di conservazione del manufatto.
5. In attuazione della D.g.r. IX/3913 del 6/8/2012 denominata "Attività inerenti la messa a sistema delle fonti d'informazione sulla presenza di amianto in Lombardia finalizzata al monitoraggio della relativa bonifica", in coerenza con la logica che persegue la semplificazione amministrativa e la limitazione delle attività inefficienti e inefficaci, è stato progettato e realizzato il servizio telematico [Ge.M.A.] per la trasmissione di comunicazioni, piani e relazioni relativi al tema amianto. L'applicativo denominato Ge.M.A., acronimo di Gestione Manufatti in Amianto, consente al datore di lavoro delle imprese esercenti attività di bonifica amianto [iscritte all' Albo Nazionale Gestori Ambientali categoria 10A e 10B] di rendere immediatamente fruibili notifiche e piani per i lavori di bonifica, artt. 250 e 256 D.Lgs. 81/08, all'organo di vigilanza territorialmente competente. L'invio telematico di questi documenti alimenta, la composizione informatica della relazione annuale prevista dall'art. 9 L. 257/92 per un facile l'assolvimento dell'obbligo di trasmissione posto a suo carico.
6. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia

Locale. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

7. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi, in conformità alla normativa vigente.
8. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
9. 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.
10. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

CAPO II – Norme TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 41 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti. Il titolare, il committente e il costruttore rispondono della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore. Particolare cura deve essere posta per non danneggiare gli impianti relativi alle infrastrutture tecniche di interesse generale (acquedotto, fognatura, cavi elettrici, telefonici, etc.) .
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia di igiene e sicurezza sul lavoro.
4. Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, deve esserne data preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale. L'Autorità comunale ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire senza indugio; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva abilitazione.

Art. 42 - Punti fissi di linea e quote di livello

1. Prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti posti a confine con spazi pubblici, ivi comprese le recinzioni, l'avente titolo è tenuto a chiedere al SUE, con adeguata documentazione i punti fissi di linea di confine e la quota di livello tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, che dovranno essere confermate dal SUE entro 30 [trenta] giorni, a seguito di sopralluogo tecnico congiunto con gli uffici competenti. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e alle quote di livello autocertificati o concordati a seguito di sopralluogo tecnico suddetto. Lo Sportello Unico per l'Edilizia potrà sempre effettuare verifiche in cantiere o disporre, quale condizione per l'esecuzione delle opere, la definizione dei punti fissi in contraddittorio

tra il committente ed il SUE.

2. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti ivi comprese le recinzioni, non confinanti con gli spazi pubblici, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto e comunica al SUE l'avvenuta individuazione dei punti fissi di linea e quote di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, corredata da autocertificazione del direttore dei lavori. Tali picchettature dovranno restare esposte per un periodo di almeno 10 [dieci] giorni da tale comunicazione per le eventuali verifiche da parte del Comune, decorsi i quali i lavori potranno essere iniziati. Lo Sportello Unico per l'Edilizia potrà sempre effettuare verifiche in cantiere o disporre, quale condizione per l'esecuzione delle opere, la definizione dei punti fissi in contraddittorio tra il committente ed il SUE.
3. Delle operazioni di verifica di cui ai commi 1 e 2 è redatto verbale che viene sottoscritto dall'avente titolo o suo delegato per presa d'atto; tutte le eventuali spese sono a carico del richiedente, comprensivi dei diritti di segreteria dovuti.
4. In caso di piccole opere di completamento, o quando gli allineamenti di fronte e di livello fossero altrimenti predeterminati, l'avente titolo predispone idonea dichiarazione asseverata dal progettista, eventualmente integrata da documentazione grafica, da sottoporre all'approvazione del Servizio competente. L'Amministrazione Comunale provvede alla verifica entro giorni 20 dalla consegna dei citati elaborati, integrando, se del caso, le prescrizioni.
5. Per gli edifici posti in fregio a vie o spazi pubblici o di uso pubblico il soggetto titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente ha l'obbligo di richiedere una specifica visita di verifica non appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale.

Art. 43 - 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, rimovendo 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 limite di rumore stabili dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", dall'articolo 6 comma 1, lettera h) della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e dall'articolo 8 della L.R. 10 agosto 2001, n. 13 "Norme in materia di inquinamento acustico" e smi, l'Operatore dovrà richiedere all'ufficio comunale 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 seguenti orari:

- nei mesi da ottobre ad aprile tra le ore 7,30 e le ore 19,00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8,30 alle ore 13,00;
- nei mesi da maggio a settembre tra le ore 7,30 e le ore 19,30 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8,30 alle ore 12,30.

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 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. L'avente titolo, quando le opere di recinzione o le strutture provvisionali [es. ponteggi] comportino l'occupazione temporanea di area pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico passaggio, deve preventivamente richiedere all'ufficio competente la relativa concessione per l'occupazione del suolo pubblico; qualora la recinzione/struttura inglobi manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti e utenti a tali servizi.
13. In ogni caso la recinzione di cui sopra deve poter salvaguardale 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 non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.
14. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 m.
15. L'avente titolo, quando le opere di recinzione o le strutture provvisionali [es. ponteggi] comportino l'occupazione temporanea di area pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico passaggio, deve preventivamente richiedere all'ufficio competente 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.
16. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 [quindici] giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
17. 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.
18. Tutte le recinzioni e strutture provvisionali dovranno essere segnalate 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].
19. Per l'accesso dei mezzi alle recinzioni provvisorie dovrà essere richiesta, al competente ufficio comunale, l'autorizzazione alla realizzazione di un passo carraio temporaneo uso cantiere.
20. Tutte le strutture che interessano il suolo pubblico o aree private soggette a servitù di pubblico passaggio devono sottostare al Regolamento per l'applicazione del Canone Unico Patrimoniale [CUP] e Canone Unico

Mercatale [CUM].

Art. 44 - Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello [di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio] o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
   a) Estremi atti abilitativi [PdC / SCIA / CILA]
   b) Oggetto dell'intervento
   c) Estremi catastali
   d) Titolare e Committente dell'intervento
   e) Data inizio dei lavori
   f) Termine massimo di fine lavori
   g) Progettista
   h) Direttore Lavori
   i) Progettista strutture [se previsto]
   j) Direttore Lavori strutture [se previsto]
   k) Progettista impianti [se previsto]
   l) Direttore Lavori impianti [se previsto]
   m) Impresa/e assuntrice dei lavori
   n) Imprese esecutrici dei lavori
   o) Responsabile del cantiere
   p) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione [se previsto]
   q) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione [se previsto]
   r) Estremi notifica preliminare [se dovuta]
   s) Collaudatore statico [se previsto]
   t) Certificatore energetico [se previsto].
3. 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 o in prossimità dello stesso.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
   a) Estremi atti autorizzativi
   b) Concessionario dell'opera
   c) Responsabile Unico del Procedimento
   d) Oggetto dell'appalto
   e) Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera [se possibile]
   f) Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto [se possibile]
   g) Modalità di realizzazione
   h) Importo lavori a base d'asta [suddivisi per categorie di lavoro]
   i) Costi sicurezza [se nominato il CS]
   j) Ribasso d'asta
   k) Impresa appaltatrice
   l) Imprese sub-appaltatrici
   m) Progettista architettonico

n) Progettista strutture
o) Progettista impianti tecnici
p) Direttore lavori
q) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione
r) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione
s) Direttore di cantiere
t) Assistente tecnico
u) Estremi notifica preliminare [se nominato il CS]
v) Data contrattuale di inizio e termine dell'opera
w) Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche
x) Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante

5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
6. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria [art. 27 comma 4 D.P.R. 380/2001].
7. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
8. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorno 5 dalla data di consegna dei lavori.
9. Il committente si obbliga altresì ad affiggere in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente copia della notifica preliminare, se dovuta.

Art. 45 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate alla discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
5. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
6. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri della normativa vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
7. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
8. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
9. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
10. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita

concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

11. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
    a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
    b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
    c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati ai sensi del PUGSS vigente;
    d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno
    e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo ai sensi del "Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato" vigente.
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 al Comune la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.
13. Si precisa inoltre che 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 al Comune, 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.

Art. 46 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali, le quali 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. All'interno delle soglie dimensionali previste dal progetto costituiscono tolleranze quelle previste espressamente dalla norma nazionale. Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituiscono violazioni edilizie e sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.
4. In ogni caso per le modifiche realizzate in fase esecutiva è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante ai sensi di legge.

Art. 47 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Tutte le strutture provvisionali 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 comunale 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 scurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 Attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
6. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso [residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.], nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto [DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e smi]. Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, e 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 smi 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:
   - essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
   - essere chiaramente identificabili per forma e colore;
   - essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
   - il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
9. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
10. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, dovrà essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
11. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorsa 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. Fermo restando i punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate [ad esempio facciate continue], per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisionali [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. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, non- ché contenuta nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.
15. 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.
16. 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 nella progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

Art. 48 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprano elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
2. Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare pedissequamente le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica atte a evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto preliminare.
3. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
4. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
5. In caso di ritrovamenti di ordigni bellici devono essere sospesi immediatamente i lavori, evacuata l'area e data immediata comunicazione alla Polizia Locale.
6. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

Art. 49 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Si rimanda al Titolo II, Capo I e Capo II del presente Regolamento edilizio.
2. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati alla condizione originaria. A tal fine il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a

costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. Trascorsi 12 mesi dalla fine dei lavori l'autorità comunale effettuerà un sopralluogo finale per verificare il consolidamento del suolo, la tenuta del manto stradale, l'attecchimento del manto erboso e di eventuali alberi. A seguito dell'esito favorevole di questo sopralluogo, con facoltà del costruttore di assistere, la garanzia fidejussoria potrà essere rilasciata.

4. Il costruttore deve mantenere in perfetta efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato e mantenere sempre accessibili i chiusini d'ispezione delle reti fognarie pubbliche, in particolare non accatastandovi materiale o facendo sostare mezzi.

TITOLO III | Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

CAPO I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 50 - Caratteristiche costruttive, funzionali e orientamento degli edifici

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.
2. Le norme di cui al presente Capo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e, fatte salve le procedure previste dal successivo punto del presente articolo, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, esse non sono vincolanti qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.
3. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).
4. La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno, sfruttando le risorse energetiche rinnovabili (in particolare la radiazione solare). Le disposizioni di cui al presente articolo sono vincolanti per gli edifici nuovi e fanno riferimento a un'applicazione a interi edifici e non ai singoli appartamenti, qualora il soggetto interessato al rilascio del titolo edilizio intenda richiedere gli specifici incentivi economici deliberati dal Comune e finalizzati a promuovere il risparmio energetico.
5. Ai fini dell'ottenimento degli incentivi di cui al comma precedente, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di ± 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
6. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.
7. Lo sviluppo edilizio dei Piani Attuativi deve disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.

Art. 51 - Altezze minime dei locali

1. L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione, che ricomprendono camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, non deve essere minore di m. 2,70.
2. L'altezza minima interna utile dei locali accessori, intesi come integrativi in quanto ricomprendono studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, non deve essere minore di m. 2,40.
3. L'altezza media dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,40, ulteriormente riducibili a m 2,20 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso cantine e garages.
4. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,00 nei locali di abitazione ed a m. 1,80 nei locali accessori e di servizio.
5. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.
6. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti (rif. art. 64 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

7. Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per i locali di abitazione, fermo quanto previsto in merito all'altezza minima di m. 2,40 necessaria per tutte le tipologie di locali.
8. Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima.
9. L'altezza dei locali adibiti a luoghi di lavoro deve essere conforme ai requisiti indicati al punto 1.2 dell'allegato IV del D. Lgs. n. 81/2008. Per i locali destinati o da destinarsi a uffici, indipendentemente dal tipo di azienda, e per quelli delle aziende commerciali, i limiti di altezza sono quelli individuati dalla normativa urbanistica vigente.

Art. 52 - Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari

1. L'alloggio 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, di nuova costruzione, a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 28 per la prima persona e mq. 10 per la successiva seconda persona. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 18. Per gli alloggi esistenti mono stanza, comprensiva dei servizi, la superficie minima può essere inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone. La superficie minima abitabile di 14 m^2 utili per ogni abitante fino ai primi 4 abitanti, e di 10 m^2 ulteriori, per ciascuno dei successivi abitanti (D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.).
3. Nel caso di alloggi destinati fin dalla realizzazione a soggetti con disabilità motorie, la superficie utile non potrà essere inferiore a 45 mq. e dovrà essere accessibile come da normativa di settore. In tal caso la realizzazione di 17 metri quadri aggiuntivi (fino alla concorrenza dei 75 mq. complessivi di superficie utile) non è soggetta a contributo di costruzione. Questa esenzione deve essere sottoposta a trascrizione sui registri pubblici; nel caso in cui l'alloggio sia venduto o comunque dato in uso a nucleo familiare senza componenti con disabilità motoria, la somma non versata, per effetto del presente articolo, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale.
4. Le unità immobiliari destinate ed usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq. fatto salvo il rispetto delle normative di settore.

Art. 53 - Autorimesse

1. Le autorimesse si dividono in:
   _ private;
   _ pubbliche.
2. Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile con pendenza adeguata per convogliare i liquami in apposite pilette di scarico o griglie di raccolta per evitare il ristagno.

   Le porte devono avere feritoie in alto e in basso di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio di aria; comunque deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento che deve aprirsi su corselli o spazi di manovra.

   L'altezza minima netta interna delle autorimesse non può essere inferiore a m 2,20.

   È fatto assoluto divieto far passare a vista nelle autorimesse tubazioni della distribuzione di gas a meno che non siano conformi alle norme UNI-CIG.

   Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo di garantire i necessari requisiti acustici.

   Il tutto fatto salvo eventuali prescrizioni dei Vigli del Fuoco per le autorimesse realizzate in vani interrati o seminterrati.
3. Per quanto riguarda le autorimesse pubbliche si dovranno assicurare le norme in materia di sicurezza per la costruzione, l'esercizio delle autorimesse così come tutte le norme in materia di sicurezza.

Art. 54 - Superficie minima utile degli ambienti

1. La superficie minima utile dei locali di abitazione di nuova costruzione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
    a) camere ad un posto letto: 9,00 mq.;
    b) camere a due posti letto: 14,00 mq. (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);
    c) soggiorno: 14,00 mq.;
    d) soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq.;
    e) cucina abitabile: 8,00 mq.;
    f) vano cottura: 5,00 mq.;
    g) locale studio: 8,00 mq.;
    h) servizio igienico principale superficie minima pari a 4,00 mq in unico vano. Uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima diapparecchi sanitari, fatte salve le verifiche per il calcolo della Superficie Lorda. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.
2. La superficie minima utile dei locali di abitazione esistenti rispetterà quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii..
3. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato al comma precedente. Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq. e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia).

Art. 55 - Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:
    a) pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
    b) soffitto di materiale traspirante;
    c) cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi. Sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria ed in presenza di documentati impedimenti strutturali;
    d) parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.

2. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:
    a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di m. 1,80 rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente solamente in corrispondenza degli apparecchi sanitari;
    b) soffitto di materiale traspirante;
    c) tutti i locali destinati a servizi igienici devono essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale; 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 di uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno,
    e) è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto, negli alloggi a pianta fissa l'accesso al servizio igienico, anche se dotato di antibagno, non potrà avvenire dalla cucina. Solo in caso di ristrutturazione con dimostrati vincoli strutturali, potrà essere ammesso l'accesso al locale anti-bagno dalla cucina,
    f) nel caso di abitazioni la dotazione minima sarà costituita da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
    g) nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo quest'ultimo potrà essere ubicato nell'eventuale antibagno (nel rispetto della normativa in materia di

eliminazione delle barriere architettoniche);

h) qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.

Art. 56 - Soppalchi

1. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione urbana e limitare il consumo di suolo, è consentita la realizzazione di soppalchi a uso residenziale e per uso ufficio nelle singole unità immobiliari esistenti a destinazione residenziale che presentino altezze idonee
2. L'altezza interna minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non minore di 2,40 metri: la medesima altezza minima deve, altresì, intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali o spazi destinati alla permanenza delle persone con superficie lorda del soppalco che non ecceda il 50 per cento del vano su cui si interviene; oppure, altezza interna minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non minore di 2,10 metri: la medesima altezza minima deve, altresì, intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali o spazi destinati alla permanenza delle persone con superficie lorda del soppalco che non ecceda il 30 per cento del vano su cui si interviene (L.R. 12/2005 art 65 bis e 65 ter).
3. L'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria.
4. Le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Art. 57 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo

1. La progettazione degli edifici deve garantire i requisiti prestazionali previsti dalla normativa in materia al fine di contenere i consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e materiali ecocompatibili, riducendo le emissioni inquinanti o clima alteranti, la produzione di rifiuti e il consumo del suolo nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.
2. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
3. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

Art. 58 - Prestazioni energetiche degli edifici

1. Si rinvia a quanto previsto dalla normativa Nazionale e Regionale in materia.
2. Si rimanda, altresì, al Titolo I Capo IV "Interventi di Sostenibilità e resilienza" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e all'allegato B del presente regolamento.

Art. 59 - Clima e impatto acustico

1. I parametri definiti dal DPCM 05.12.1997 e smi sono da considerare requisiti minimi di comfort acustico nelle abitazioni. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale [così come definito da DPCM 01.03.1991, L 447/95, L.R. 13/01] si rimanda a quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695. Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che devono essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L 447/95 con riconoscimento regionale.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

-- rumorosità proveniente da ambiente esterno;

-- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;

-- rumori da calpestio;

-- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;

-- rumorosità provocata da attività contigue.

2. Impatto acustico e clima acustico. Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo "Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."
3. Requisiti acustici passivi degli edifici. I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione o che modificano le caratteristiche acustiche del patrimonio edilizio esistente devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici [ex DPCM 05.12.1997]. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Comune può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.
4. Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria e stradale. La documentazione progettuale da predisporre per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria [ex. D.P.R. 18.11.1998 n. 459] e stradale [ex. D.P.R. 30.03.2004 n. 142] deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria e stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

Art. 60 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili

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

Art. 61 - Invarianza idraulica e idrogeologica

1. Per le disposizioni relative all'invarianza idraulica, ai sensi dell'art. 58 bis comma 4 della Legge regionale 12/2005 e smi, si rimanda alle modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica secondo i criteri e metodi stabiliti con il Regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 e smi, in accordo con lo Studio comunale di Gestione del Rischio Idraulico, delle norme geologiche del PGT e del Regolamento di Polizia Idraulica.
2. Si rimanda inoltre alle disposizioni con rilevanza urbanistica di cui al Regolamento del Servizio Idrico Integrato del soggetto gestore di tale servizio.
3. L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali.

Art. 62 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia rispetto ai parametri cogenti

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, alle norme tecniche attuative del PGT vigente e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.
2. Si rimanda, altresì, al Titolo III "Interventi di Sostenibilità e resilienza" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e, in particolar modo, per le misure e forme di incentivazioni riguardanti la "Sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana".

Art. 63 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dell'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, si fa riferimento alle indicazioni del "Piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032" (PNR).
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia di radioprotezione di cui al D.Lgs. 101/20 e delle norme tecniche di applicazione, ed essere eseguite dai servizi ivi individuati.
3. I valori dei livelli di concentrazione media annua di radon in aria indoor misurati, dovranno rispettare i valori di riferimento previsti dal D.Lgs. 101/20 inoltre dovranno essere perseguiti il raggiungimento degli obbiettivi specifici di riduzione dell'esposizione al gas radon previsti dal PNR.
4. Le caratteristiche tecniche e le soluzioni derivanti dall'operare su edifici esistenti, sono desumibili da "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambiente indoor", approvate da Regione Lombardia, con decreto del Direttore Generale della Sanità n° 12678 del 21.12.2011.
5. Al fine di garantire la reale efficacia del distaccamento tra suolo e pavimentato per la prevenzione di infiltrazioni da gas radon e, quindi, l'effettiva ventilazione dell'intercapedine, è fatto obbligo che tutte le compartimentazioni areate siano dotate di almeno due condotti di ingresso/uscita dell'aria non ravvicinati, disposti in modo da garantire un reale circolo dell'aria stessa o le soluzioni equivalenti già previste dal comma 4.
6. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone o a luoghi di lavoro, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon, nonché il rispetto dei livelli di riferimento previsti dalla normativa vigente.
7. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle regole tecniche e ai criteri di realizzazione delle misure per prevenire l'ingresso del radon negli edifici, proposte dal "Piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032", è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.A. per l'agibilità.
8. Per gli interventi rientranti nel campo di applicazione della L.R. 7/2017 e della LR 18/2019, si rimanda agli adempimenti ivi previsti.

Art. 64 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

a) Conformazione e dotazione degli edifici: campo di applicazione

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione 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, che attesti anche l'impossibilità tecnica a adeguare il requisito igienico sanitario.

3. Negli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
4. 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.
5. In generale i requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali [esclusi i servizi igienici], altezze locali, vespai ed intercapedini e spazi di servizio di cui al presente Capo I del Titolo III si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione dei soli titolari, salvo diverse specifiche regolamentazioni in materia.
6. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni [sanitarie, scolastiche, socioassistenziali, ricettive, ecc.].

b) Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso commerciale

1. I negozi per la vendita al dettaglio e gli esercizi commerciali in genere nonché gli uffici, devono disporre di almeno un servizio igienico per il titolare e per i dipendenti.
2. La dotazione minima del servizio igienico sarà costituita da un WC e da un lavabo.
3. Il servizio igienico dovrà avere accesso tramite un disimpegno o antibagno di adeguate dimensioni dove potrà essere collocato un lavabo.
4. I servizi igienici degli esercizi commerciali e degli uffici dovranno essere commisurati al numero degli addetti.
5. Le attività soggette al collocamento obbligatorio delle persone disabili, devono disporre di almeno un servizio igienico avente le caratteristiche di accessibilità e le dimensioni previste dalla normativa statale e regionale per il superamento delle barriere architettoniche.
6. Gli esercizi pubblici, ristoranti e bar e in generale tutti i luoghi aperti al pubblico dove si somministrano alimenti e bevande, anche all'aperto, oltre al servizio di cui al comma 1. devono disporre anche di almeno un servizio per gli avventori avente le stesse caratteristiche.
7. I servizi igienici degli esercizi pubblici dovranno essere commisurati al numero dei potenziali avventori. Almeno uno dei servizi igienici dovrà avere le caratteristiche di cui al precedente comma 5.
8. Le medie e grandi strutture di vendita dovranno avere un numero di servizi igienici adeguato al numero di utenti e al personale impiegato. Almeno uno dei servizi igienici dovrà avere le caratteristiche di cui al precedente comma 5.
9. I servizi ciechi devono essere ventilati attraverso sistemi di aspirazione forzata che assicurino un ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, oppure 12 volumi ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 65 - Tutela di suolo e sottosuolo

a) Indagini Ambientali Preliminari [IAP]

1. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, Indagini Ambientali Preliminari [IAP] per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo devono essere eseguite nei seguenti casi:
   a) a supporto di tutti gli interventi edilizi, anche su aree libere, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree di ex cave colmate, come censite nella Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT;
   b) in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alla lettera a);
   c) in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in

ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali. Qualora sia dimostrato l'impossibilità alla rimozione senza che tale attività possa costituire pericolo per le strutture circostanti si devono bonificare i manufatti e operare la messa in sicurezza permanente;

d) aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica in cui la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli già accertati.

L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso scritto del proprietario [se non coincidente], o dal proprietario stesso, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione, qualora presente.

2. L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.
3. Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.
4. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
5. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.
6. In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi.
7. Nei casi di cambi d'uso di edifici senza demolizioni delle strutture portanti qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esaustiva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di "non necessità di indagini".
8. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al SUE per la relativa pratica edilizia o urbanistica e all'ufficio competente in materia ambientale, all'ARPA quando previsto dalla normativa di settore.
9. Il SUE interrompe il procedimento di rilascio del titolo o i termini di adozione del Piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato o autocertificato nel caso in cui gli enti di cui sopra, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni emergerà la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica, così come previsto dalla normativa in materia.
10. La mancata presentazione delle indagini ambientali preliminari, ove richieste, e la mancata definizione favorevole delle stesse costituiscono elemento di inammissibilità delle progettazioni prodotte e dei relativi titoli edilizi o comunicazioni.
11. Prima di procedere alla demolizione di fabbricati o di parti di essi, o ad altri interventi edilizi su strutture, il Committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e/o di inquinamento ambientale.

b) Bonifica e qualità dei suoli

1. Qualora i risultati dell'Indagine ambientale preliminare evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica.

2. Al fine di verificare vincoli derivanti da indagini ambientali e procedimenti di bonifica, si deve fare riferimento alla vigente normativa Regionale in materia, nonché ai contenuti del PGT.
   a) 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.
   b) La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica o atto equivalente.
   c) Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, l'efficacia dello stesso deve essere necessariamente condizionata al buon fine del procedimento di bonifica.
   d) 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.
   e) 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.
   f) 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.
   g) L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
   h) 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.
   i) 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.
   j) Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata in vigenza del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, è condizione motivante per chiedere la proroga del titolo abilitativo.

Art. 66 - Manutenzione delle costruzioni e degli impianti

a) Manutenzione delle costruzioni

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
3. È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione attraverso la compilazione e l'invio del modulo NA/1 del Piano Regione Amianto Lombardia [PRAL] approvato con DGR VIII/1526 del 22 dicembre 2005 [BURL n. 3 - 2° suppl. straord. del 17/01/2006] all'Ufficio competente e all'Agenzia di Tutela della Salute territorialmente competente ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, attuare tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.

4. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico ovvero da altro personale incaricato dal Comune, o sanitario dell'Agenzia di Tutela Sanitaria [ATS], per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
5. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio- ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
6. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e volatili in genere (fatto salvo quanto diversamente previsto da specifica normativa sulla tutela degli animali). Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

b) 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 fattori 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 risultino essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.

c) 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.

d) Manutenzione degli impianti

1. Negli edifici e nelle aree di pertinenza è necessario che gli impianti ivi installati siano periodicamente verificati e controllato il loro stato d'uso nel rispetto della normativa di settore vigente.

Art. 67 - Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza

a) Superficie permeabile

1. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), i limiti della superficie filtrante sono fissati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
2. Negli interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato [TUC], in coerenza con le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione comunale, si prevede quanto segue:
   a) per gli interventi sull'esistente, esclusa la ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione, l'indice IPF non deve essere inferiore all'esistente;
   b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e/o ampliamenti occorre la verifica dell'indice IPF previsto dal vigente PGT.

b) Requisiti delle aree di pertinenza

1. Ogni edifico deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza [1,00 m] ed idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.

c) Smantellamento del cantiere a fine lavori

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

Art. 68 - Locali seminterrati e sotterranei

1. Si rimanda alla L.R 10 marzo 2017 , n. 7 "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" e ss.mm.ii.

Art. 69 - Intercapedini e vespai

1. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, i muri devono essere protetti lateralmente tramite intercapedini perimetrali aventi larghezza di almeno 0,80 m ed aerate con almeno 2 superfici libere ciascuna di 0,5 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 ed il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
2. Sono consentite soluzioni alternative con l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità di pari efficacia rispetto a quanto indicato al comma 1 purché attestate dal tecnico progettista con idonea relazione tecnica esplicativa ed asseverazione della efficacia della soluzione proposta.

Art. 70 - Scale

a) Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:
   a) scale primarie: scale di uso comune, scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, e/o costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
   b) scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare

b) Scale primarie o di uso comune

1. Le scale primarie sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
2. Le scale che collegano più di due livelli, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 1 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,40 mq per ogni piano servito realizzando in tal caso, idoneo spazio per la diffusione della luce tra le rampe delle scale con dimensioni pari alla superficie del lucernario. Gli infissi devono essere agevolmente apribili con comandi fissi azionabili ad altezza d'uomo e pulibili o sistemi tecnologici equivalenti che garantiscano la medesima prestazione aero illuminante.
3. Nei vani scala delle scale primarie è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aero illuminazione dei locali contigui nonché ogni apertura per l'aerazione primaria e/o la ventilazione dei locali secondo le definizioni di cui al presente regolamento.
4. Le scale devono essere interrotte con apposito pianerottolo, avente profondità di almeno 1 m e di norma almeno ogni 10 alzate. Nel caso di interventi di recupero e ristrutturazione, con modifica della configurazione di scale esistenti, in assenza di vincoli strutturali dovrà essere perseguita la realizzazione del pianerottolo. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m 1,20 riducibili a m 1 per le costruzioni fino a 2 piani e/o ove vi sia servizio di ascensore.

5. I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:
   · alzata minima cm. 16,00, massima cm. 18,00; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo per casi particolari e comunque solo per i progetti di ristrutturazione;
6. pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia compresa in un intervallo 62 ÷ 64 cm (2A + P = 62 ÷ 64 cm).
7. La scala primaria deve essere coperta e negli edifici plurifamiliari devono essere previsti e realizzati idonei accorgimenti a difesa dalle intemperie, fermo restando l'obbligo della copertura e della chiusura per scale che costituiscono collegamento per unità abitative disposte su due piani.
8. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
9. Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala delle scale primarie degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, aventi altezza antincendio inferiore a 12 m, in presenza di vincoli strutturali, documentabili e attestati da dichiarazione del progettista, che non consentono l'installazione senza ridurre la larghezza della scala, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di 0,85 m garantendo l'agevole passaggio di due persone e della barella con un angolo di inclinazione massimo di 15 gradi rispetto al piano orizzontale. Per larghezze inferiori alle norme antincendio dovrà essere acquisita apposita deroga da parte dei Vigili del Fuoco.
10. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di 0,50 m calcolata sulla linea di sviluppo della rampa.

c) Sicurezza delle scale primarie

1. Le pareti dei vani delle scale devono essere realizzate con materiali lavabili e che consentano una facile pulizia ed essere costituite da materiali conformi alle norme di prevenzione incendi.
2. Stesse caratteristiche devono avere gradino-alzata-pedata, zoccolino e pianerottoli.
3. I corrimani devono essere di agevole presa ed avere idonea distanza dalla parete.
4. I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di 1,00 m, ed essere non attraversabili da una sfera di diametro di 0,10 m e comunque con tutti gli accorgimenti strutturali atti ad impedire l'arrampicamento.
5. 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.

d) Scale secondarie

1. 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. Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. devono avere un'apertura di diametro non inferiore a m 1,20.
2. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali con permanenza di persone dovranno avere una larghezza minima della rampa di 0,80 m.
3. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di 0,50 m calcolata sulla linea di sviluppo della rampa.

Art. 71 - Locali sottotetto non agibili

1. I locali sottotetto se privi dei requisiti per essere destinati a locali di abitazione o a locali accessori devono essere destinati ad usi quali depositi senza permanenza di persone.
2. Tali locali sottotetto non possono avere altezza media ponderale maggiore di 2,40 m calcolata tramite il rapporto tra il volume fisicamente delimitato da murature e/o arredi fissi e la relativa superficie netta di pavimento dell'ambiente sottotetto.
3. Tali locali non possono essere collegati direttamente a spazi di abitazione e per gli stessi non deve essere garantita la continuità microclimatica ed inoltre non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale.

Gli spazi di servizio di separazione tra i locali sottotetto e gli spazi di abitazione devono essere compartimentati mediante componenti di involucro edilizio opachi o infissi.

Art. 72 - Recupero locali sottotetto

1. Ai fini del recupero dei locali sottotetto esistenti ad uso residenziale, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente. Gli eventuali spazi aventi altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale ripostiglio o deposito.
2. Le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.

Art. 73 - Aggetti su strada, parapetti e davanzali

a) Parapetti e davanzali

1. I balconi, le terrazze e le finestre devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,00 m per i primi due piani fuori terra e di 1,10 m per tutti gli altri piani.
2. 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 0,10 m, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.
3. Eventuali spazi liberi tra le strutture maggiori di 0,10 m, dovranno essere protetti in modo da non consentire l'intrusione e l'arrampicamento.
4. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche se previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni d'uso degli ambienti ove collocati.

b) Sporti

1. L'aggetto nello spazio pubblico di balconi, gronde, pensiline, davanzali, modanature, infissi, insegne e simili non è consentito ad altezza inferiore a m. 5,00 dal piano spiccato del marciapiede. Gli aggetti eccedenti la profondità di 1,50 m. dovranno essere oggetto di apposita convenzione di servitù.
2. Le tende aggettanti sul suolo pubblico sono vietate se non consentono un adeguato passaggio sottostante. Le tende devono essere poste ad una altezza superiore a 2,20 m. misurata dal marciapiede e avere sporgenza massima 1,50 m e comunque inferiore di 0,50 m rispetto alla larghezza dello spazio pedonale sottostante.
3. In ogni caso di intervento sugli edifici esistenti e nel caso di allineamenti precostituiti è consentita la realizzazione di nuovi elementi con proiezione su spazio pubblico con queste caratteristiche:
   - elementi di facciata non praticabili;
   - davanzali;
   - sporti di copertura non praticabili;
   - impianti e canne fumarie e/o di esalazione.
4. Tali elementi possono essere consentiti purché a posizionati ad un'altezza superiore a 3 m rispetto alla quota del marciapiede contenuti nella profondità di 0,80 m e comunque non rechino pregiudizio alla circolazione stradale.
5. Tali elementi dovranno necessariamente essere armonizzati con il contesto della costruzione e degli edifici attigui quali forme, materiali e colori. Gli stessi dovranno avere caratteristiche tali da essere il meno possibile impattanti sui prospetti del fabbricato anche al fine della valutazione del grado di incidenza del progetto per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 74 - Qualità aria

1. Per le unità immobiliari di superficie utile superiore a mq. 60 deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte, affacciantisi su spazi liberi, corti, cortili o patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria s'intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata.

2. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti e adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica di riferimento, 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 aerazione e locali per spettacoli (quali ad esempio cinema, teatri e simili);
   d) locali bagno con ventilazione.
3. 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 (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
   b) spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti.
4. L'aerazione naturale deve essere garantita attraverso serramenti prospettanti su spazi liberi, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 76, comprese corti, cortili e patii con le caratteristiche definite al successivo articolo 76.
5. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 della superficie del piano di calpestio degli ambienti medesimi.
6. Le parti vetrate atte a soddisfare il rapporto areante pari a 1/10 dovrà essere garantito da apertura verticali.
7. Sono escluse dal calcolo delle superfici aeranti le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno, nel qual caso possono essere incluse solo se dotate di opportune parti apribili e unicamente per le superfici di queste. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori.
8. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste anche in copertura, possono essere inclinate o parallele 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. I serramenti a ribalta e i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°. I serramenti a ribalta e i lucernari dovranno potere essere apribili anche in condizioni di intemperie.

Art. 75 - Requisiti illuminotecnici

a) Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili al fine della verifica della superficie illuminante, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 76, devono prospettare su spazi liberi, compresi corti, cortili e patii con le caratteristiche definite dall'articolo 81.
2. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate, come definite al comma b. del presente articolo – Requisiti di illuminazione naturale diretta, 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 con aerazione attivata;
   f) parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie, ove non venga svolta un'attività lavorativa

continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile.

3. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita.

b) Requisiti di illuminazione naturale diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere di tipo perimetrale, zenitale o mista.
2. L'illuminazione naturale diretta deve essere garantita attraverso la creazione di superfici finestrate pari ad almeno 1/8 della superficie del piano di calpestio del locale di riferimento. La superficie finestrata si misura convenzionalmente alla luce architettonica.
3. Per gli ambienti a destinazione residenziale, nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali, la profondità frontale del locale rispetto alla fonte illuminante non deve essere superiore a 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

   Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte tale altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/6 dell'area del pavimento.
4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia superiormente coperta da qualsiasi sporgenza esterna (aggetti, velette, balconi, coperture, tettoie o porticati) superiore a cm. 150, la superficie della porzione del serramento compresa nella figura della sporgenza ribaltata sullo stesso fronte del serramento, si quantifica al 75%.
5. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione preesistenti.
6. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

Art. 76 - Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici

a) Aerazione dei servizi igienici

1. Tutte le unità immobiliari attrezzate con ventilazione meccanica controllata possono essere dotate di servizio igienico cieco con aerazione attivata.
2. Per alloggi, in assenza di ventilazione meccanica controllata, è ammissibile la dotazione dei locali bagni ciechi con aerazione attivata/ aspirazione forzata con un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, o in alternativa 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. In tutti i restanti casi le unità immobiliari devono essere dotate di un bagno con aerazione naturale garantita da una finestra 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, apribile all'esterno su spazi liberi, corti, cortili, patii e cavedi.
4. Nel caso di stabili dotati di ventilazione meccanica controllata i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
5. In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

b) Dotazione minima di canne

1. Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da focolari, mentre si definiscono canne fumarie di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumane.

   Le canne di esalazione sono per requisiti costruttivi, per il calcolo delle sezioni, nella tipologia costruttiva e nella messa in opera assimilabili alle canne fumarie.

   Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione. Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti ecc.) che non prevedono

l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

Nel caso di stabili dotati di ventilazione meccanica controllata i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione d'uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate a norma di legge. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.
3. Nel caso d'impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno a norma di legge.
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'idonea evacuazione.
5. È vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate. È vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive. L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.

c) Comignoli

1. Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 40 rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di 10 m, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di 100 cm. dal colmo del tetto.
2. È possibile derogare alle disposizioni sopra riportate nei seguenti casi:
   a) se si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente al 31/08/2013, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata;
   b) se l'adempimento dell'obbligo di sbocco sopra al tetto, risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;
   c) se il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto;
   d) se si procede alle ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque adeguabili all'applicazione di apparecchi a condensazione;
   e) se vengono installati uno o più generatori ibridi compatti, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di specifica certificazione di prodotto.
3. Le deroghe sono concesse se si verificano le seguenti condizioni obbligatorie:
   1) nei casi di cui alla lettera a), installazione di generatori di calore a gas a camera stagna il cui rendimento sia superiore a quello previsto all'articolo 4, comma 6, lettera a), del D.P.R. del 2 aprile 2009, n. 59 ss.mm.ii.;
   2) nei casi di cui alle lettere b), c), e d), installazione di generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti;
   3) nel caso di cui alla lettera e), installazione di generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti, e pompe di calore il cui rendimento sia superiore a quello previsto all'articolo 4, comma 6, lettera b), del D.P.R. del 2 aprile 2009, n. 59 ss.mm.ii.;
   4) in tutti i casi, posizionamento dei terminali di scarico in conformità alla vigente norma tecnica UNI7129 e successive modifiche e integrazioni

   In ogni caso restano fatte salve le disposizioni di cui al punto 6.15 dell'art. 6 del DPR 1391 del 22/12/1970 per gli impianti termici.

d) Aerazione tramite corti, cortili e patii

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'apertura di finestre su spazi liberi o su corti, cortili e patii aventi le caratteristiche specificate dal seguente comma 2. Per i soli bagni e locali di servizio l'aerazione naturale è ammessa attraverso l'apertura di finestre su cavedi, con le caratteristiche di cui al successivo comma e.
2. Ai fini dell'esclusiva applicazione delle norme del presente Regolamento si definiscono corti, cortili o patii gli spazi scoperti interni al corpo di fabbrica, delimitati per più di tre quarti del loro perimetro da fabbricati di altezza superiore a m. 3,00, con una superficie netta pari ad almeno un quinto della sommatoria delle superfici delle pareti che li delimitano e con i lati non inferiori a m. 4,00.
3. 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 di cui al comma precedente, nonché ai sensi delle deroghe vigenti in materia di distanze nei limiti previsti.
4. 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.

e) Cavedi di aeroilluminazione

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine fino a un massimo di 8 piani.
2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di passaggio a livello del pavimento.
3. In rapporto alla loro altezza, i cavedi devono essere così dimensionati:
   a) altezza fino a m. 8: lato minimo m. 2,50, superficie minima 6 mq;
   b) altezza fino a m. 12: lato minimo m. 3,00, superficie minima 9 mq;
   c) altezza fino a m. 18: lato minimo m. 3,50, superficie minima 12 mq;
   d) altezza oltre m. 18: lato minimo m. 4,00, superficie minima 16 mq.

   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.
4. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
5. Negli interventi edilizi, ad eccezione di quelli compresi nel Tessuto di interesse storico architettonico e/o ambientale, secondo la classificazione del vigente PGT, corrispondenti alla zona omogena A del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444, non è ammessa la creazione di nuovi cavedi. Negli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia, è consentito il mantenimento dei cavedi esistenti senza peggioramenti della situazione preesistente, ed è ammesso l'adeguamento dei cavedi alle dimensioni definite dal precedente comma 3.
6. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico. 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.

Art. 77 - Apparecchi a gas

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc.; deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cm2 per ogni 1.000 Kcal/h con un minimo di 100 cm2.

2. Nelle stanze da bagno e in ogni altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. La corretta progettazione e realizzazione dell'impianto a gas nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica deve essere attestata con una dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo. La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato.
4. I collegamenti tra apparecchi mobili e gli impianti fissi devono essere realizzati con tubi flessibili moduli che abbiano marcato sulla superficie esterna, in maniera chiara e indelebile, ad intervallo non maggiore di cm 40 il nome o la sigla della ditta fabbricante ed il riferimento alla tabella UNI-CIG. Legatura di sicurezza tra i tubi flessibili e il porta gomma deve essere realizzata con fascette che:
   - richiedano l'uso di un attrezzo (sia pure un cacciavite) per operare sia la messa in opera sia l'allentamento. È pertanto vietato l'impiego di viti e di altre che consentono l'applicazione e l'allentamento manuale;
   - abbiano larghezza sufficiente e una conformazione adatta per non tagliare il tubo, correttamente applicato sul raccordo porta gomma anche se stretto in fondo sullo stesso.
5. Ciascun apparecchio deve portare in posizione visibile, anche dopo l'installazione, una targa non asportabile in cui siano indicati in caratteri indelebili e in lingua italiana:
   a) nome del costruttore e/o marca depositata;
   b) dati sull'avvenuto collaudo;
   c) la designazione commerciale con la quale l'apparecchio è presentato al collaudo dal costruttore;
   d) il tipo di combustibile utilizzato e nel caso di alimentazione a gas, la pressione minima di esercizio;
   e) la portata termica nominale e la potenza dell'apparecchio in Kcal/h.

   L'apparecchio deve essere corredato da un libretto di istruzioni in lingua italiana, per il suo uso e manutenzione; in particolare devono essere dettagliate le manovre di accensione e quelle relative alla pulizia e alla manutenzione.

Art. 78- Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse

1. In attuazione della normativa vigente [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 DGR X/1274.
2. Per la definizione di "nuova collocazione", si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.
3. 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.
4. 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.

Art. 79 - Piscine e impianti sportivi

a) Piscine:

1. Le piscine sono soggette al rispetto delle disposizioni previste dalla DGR n. 8/2552 del 17/05/2006 e smi.
2. La realizzazione di impianti sportivi ad uso **privato** sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali piscine, campi da tennis, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione accessoria e pertanto di pertinenza degli edifici principali, attuabili nei limiti e con le modalità previste dal P.G.T.
3. La realizzazione di questi manufatti è ammessa, quando non direttamente esclusa dal PGT, ed è esclusa nelle zone riservate al settore primario (agricolo, boschivo e con vegetazione rilevante), fatto salvo in prossimità dei manufatti residenziali.
4. Tali impianti sono soggetti a specifico titolo abilitativo.
5. Le piscine private di pertinenza degli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
c) le piscine devono essere realizzate completamente interrate e scoperte;
d) la distanza minima dal confine di proprietà privata o pubblica dovrà essere non inferiore a ml. 2,00, misurata dal filo interno della vasca;
e) potranno essere coperte con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili limitatamente allo specchio d'acqua, realizzate con uso di materiali trasparenti o traslucidi e strutture in metallo;

6. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e dell'impermeabilizzazione del suolo.

b) Impianti sportivi:

REQUISITI UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE AD ATTIVITÀ LUDICO/RICREATIVE E ATTIVITÀ GINNICO/SPORTIVE E FORMAZIONE FISICA

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.
2. Le presenti norme non si applicano al mero subentro oppure a cambi di ragione sociale di attività esistenti.
3. 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):
      1. locale/i destinati alle attività;
      2. 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);
      1. ufficio munito di cassetta di pronto soccorso;
   c) locali/spazi accessori (non obbligatori);
      1. deposito/ripostiglio;
      2. zona attesa;
      3. locali tecnici.

Numero Massimo Utilizzatori

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

Locali destinati alle attività

5. Caratteristiche strutturali:
   a) i locali per le attività devono avere dimensioni tali garantire la superficie minima di 4 m2 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 2,5 m. 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. Essa 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 possedere le caratteristiche costruttive previste per gli ambienti residenziali;

k) gli infissi devono essere facilmente apribili con comando fisso azionabile ad altezza d'uomo essere stabili nella posizione di apertura e collocate in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori in relazione alle attività svolte. È 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 suole mediante idonei sistemi, o cambio calzature, al fine di impedire condizioni di antigienica 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.

Informazioni da esporre al pubblico

6. 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.

Caratteristiche ambientali e microclimatiche

7. 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.

Illuminazione

8. 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.

Aerazione

9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 compente al controllo.

    Servizi Igienici, spogliatoi e docce per il personale
13. Se ricorrono i termini di applicazione, detti spazi devono essere rispondenti a quanto stabilito dal D.Lgs 81/2008 Allegato IV – Capitolo 1. Ove presenti, devono avere le stesse caratteristiche previste per i servizi destinati agli utenti.

c) Blocco servizi per gli utenti:

1. Tutti i locali devono essere adeguatamente riscaldati.

   Servizi igienici (WC)
2. Il numero di WC per gli utenti deve essere di almeno 1 WC ogni 15 utenti max ammissibili, o frazione arrotondato per eccesso, con un minimo di 1 WC per sesso accessibili dal locale spogliatoio.
3. L'altezza media dei vani destinati ai servizi igienici non deve essere inferiore a m 2,40.
4. La superficie minima del vano deve essere di almeno m2 1,2 per ciascun componente igienico eventualmente installato e con porta apribile verso l'esterno.
5. Deve essere presente finestratura facilmente apribile con comando fisso ad altezza d'uomo avente superficie di m2 0,15 per ciascun WC, o impianto di aspirazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 vol/h se in espulsione continua, ovvero di 12 vol/h se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
6. 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.
7. Le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdrucciolevole.
8. Le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,0 m.
9. Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.
10. 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 tutt'altezza.

    Anti W.C.
11. L'antibagno ove previsto, deve avere superficie minima di almeno 1 m2 e altezza di almeno m 2,40. Pareti e pavimenti devono aventi le medesime caratteristiche dei locali WC.
12. Deve essere dotato di lavabo con comando non manuale (leva chirurgica/lunga, o a pedale o sistema automatico, distributore di sapone e salviette monouso).
13. La porta verso l'esterno deve essere munita di sistema di auto chiusura.

    Spogliatoi
14. Gli spogliatoi devono essere almeno due, divisi per sesso. Se unico, ammissibile solo per attività aventi superfice complessiva utile fino a 100 m2, l'accesso al locale deve essere consentito ad orari differenziati per i diversi sessi.
15. Ciascun locale deve avere superficie complessiva di almeno 1,5 m2 per potenziale utilizzatore contemporaneo

con un minimo di 7mq.

16. 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 1/10della 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 alle norme UNI vigenti.
17. Le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdrucciolevole.
18. Le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,0 m.
19. Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.
20. 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.
21. Ciascun locale deve essere dotato di soluzioni/dispositivi che permettano di garantire la privacy degli utenti presenti all'interno.
22. 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.
23. Gli spogliatoi devono avere anche la seguente ulteriore dotazione minima:
    - 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 unita;
    - adeguato numero di raccoglitori di rifiuti.

    Docce
24. 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.
25. Le pareti e/o i rivestimenti devono essere impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,2 m, ogni posto doccia deve essere delimitato dai posti doccia contigui da elementi di separazione di adeguata larghezza dal pavimento fino a 2 m.
26. La pavimentazione della zona docce/antidocce deve essere ben connessa, munita di pendenza minima del 3% verso la piletta sifonata, aventi caratteristiche antisdrucciolevoli con riferimento alla presenza di acqua, impermeabile, facilmente lavabile e igienizzabile.
27. Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.
28. 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. Locali di supporto
29. 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.

    Macchine, attrezzature, locali e impianti
30. 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.
31. Le attrezzature devono essere certificate nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'immissione sul mercato, ed installate secondo le indicazioni del produttore e come riportato nel manuale d'uso e manutenzione. La corretta

installazione deve essere attestata dalla ditta installatrice.

32. 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.
33. Per tutte le macchine deve essere previsto il piano di manutenzione programmata con cicli di verifica predefiniti (controllo delle parti elettriche, delle parti meccaniche, lubrificazione dei macchinari, delle condizioni statiche, ancoraggi e giunzioni, ecc.), che ne garantisca 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.
34. 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.
35. Devono essere predisposti programmi formali relativi alle modalità e tempistiche per la pulizia dei locali e delle attrezzature.
36. 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).

Locali tecnici

37. All'interno di questi locali, 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. Altre attività
38. Eventuali altre attività presenti all'interno di altri locali di cui la palestra fa parte, (saune, trattamenti estetici, solarium, studi professionali, somministrazione alimenti, ecc.) devono possedere i requisiti previsti dalle specifiche normative vigenti.

Norma di rinvio

39. Per quanto non previsto dal presente capitolo sono fatte salve le norme generali del presente regolamento. Resta inoltre fatto salvo il 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. 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.

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

Art. 80 - Strade

a) Strade pubbliche e ad uso pubblico

1. Per la definizione e la disciplina delle strade pubbliche e ad uso pubblico si rimanda al Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992.

b) Strade private

1. Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Tali accessi sulla pubblica via dovranno rispettare le norme del Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.
2. I proprietari delle strade sono tenuti:
    a) alla idonea pavimentazione;
    b) alla manutenzione e pulizia;

c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
d) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nella rete comunale;
e) all'illuminazione.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Art. 81 - Portici e gallerie

1. La realizzazione di portici e gallerie ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani e garantire l'accessibilità e l'assenza di barriere architettoniche.
2. I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo ed antiscivolo, appropriato all'ambiente e alla funzione, ed essere sempre debitamente illuminati. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono carico dei proprietari.
3. La nuova realizzazione di spazi porticati o gallerie ad uso pubblico sarà disciplinato da apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, connessi a piani attuativi o titoli abilitativi.
4. Nel caso in cui le aree porticate non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
5. Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentiti gli uffici competenti e la Commissione Locale per il Paesaggio, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature. I lavori di manutenzione di portici e percorsi coperti aperti al pubblico passaggio per quanto attiene pavimentazioni, pareti, pilastri, volte sono a carico del proprietario dell'immobile.

Art. 82 - Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili devono essere realizzate conformemente alla normativa vigente in materia e alle indicazioni di specifici strumenti e piani di settore predisposti a livello sovraordinato per la realizzazione della rete ciclabile regionale e provinciale o sovracomunale.
2. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili nella cui progettazione e realizzazione si attiene alla normativa nazionale, regionale e provinciale in vigore, nonché alla normativa tecnica in vigore.

Art. 83 - Aree per parcheggio pubbliche e private

1. Relativamente alle aree per parcheggio si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695, alle norme del Piano delle Regole del PGT.
2. Sono definiti parcheggi tutti gli spazi, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa, destinati alla sosta dei veicoli [come definiti dal CDS] con i relativi spazi di manovra e accesso dei veicoli stessi.
3. I parcheggi si distinguono come segue:
a) parcheggi pubblici;

b) parcheggi asserviti all'uso pubblico;
c) parcheggi privati e pertinenziali.

4. I parcheggi asserviti all'uso pubblico devono essere realizzati con le seguenti prescrizioni:
   a) devono essere collocati nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio oggetto di intervento prioritariamente in fregio alla strada pubblica o d'uso pubblico;
   b) sono monetizzabili secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.
5. In accordo con i contenuti del PGT, la manutenzione e la realizzazione di aree per sosta e parcheggio deve esser raccordata con i principi di forestazione urbana, che hanno la finalità di limitare le isole di calore mediante interventi coordinati e di garantire i servizi ecosistemici.
6. Particolare attenzione dovrà essere posta nella installazione/modifica dell'illuminazione che possa garantire un adeguato livello di illuminamento notturno pur rispettando la normativa regionale sull'inquinamento luminoso, anche in relazione con la vegetazione esistente ed in progetto.

Art. 84 - Piazze e aree pedonalizzate

1. Si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi destinati ad usi collettivi. Gli interventi di nuova realizzazione o riorganizzazione degli spazi esistenti, devono perseguire i seguenti obiettivi:
   a) flessibilità d'uso;
   b) accessibilità;
   c) attrattività e vivibilità degli spazi;
   d) integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
   e) integrazione con il sistema ambientale;
   f) sicurezza.
2. In accordo con i contenuti del PGT, la manutenzione e la realizzazione di piazze e aree pedonalizzate deve esser raccordata con i principi di forestazione urbana, che hanno la finalità di limitare le isole di calore mediante interventi coordinati e di garantire i servizi ecosistemici.
3. Gli interventi di manutenzione e realizzazione di piazze e aree pedonalizzate:
   - particolare attenzione dovrà essere posta nella installazione/modifica dell'illuminazione che possa garantire un adeguato livello di illuminamento notturno pur rispettando la normativa regionale sull'inquinamento luminoso, anche in relazione con la vegetazione esistente ed in progetto;
   - negli spazi destinati al gioco dei bambini dovrà essere privilegiata la pavimentazione antitrauma;
   - dovranno essere sempre previsti dei percorsi attrezzati per i diversamente abili anche con pavimentazioni ed ausili tali da consentire l'utilizzo da parte dei non vedenti installando se possibile una mappa tattile;
   - prevedere degli spazi di seduta in prossimità di zone d'ombra;
   - prevedere degli spazi per la sosta dei velocipedi in prossimità dell'accesso alle zone esclusivamente pedonale.

Art. 85 - Marciapiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali

1. Relativamente a marciapiedi, passaggi e percorsi pedonali si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito [D.Lgs. 285/1992] e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695.
2. Il PGT incentiva una politica tesa a favorire la formazione di aree destinate alla pedonalità, le quali devono avere caratteristiche conformi e in grado di incentivarne l'utilizzo.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo, garantendo l'accessibilità ai cittadini con differenti abilità motorie.
4. I passaggi pedonali urbani devono sempre essere correttamente illuminati.
5. Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti, rispettando i principi di invarianza idraulica.

6. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
7. La larghezza minima di tali passaggi è definita sia in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale sia in sede di piano esecutivo che in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura.
8. La pendenza massima e la configurazione dei raccordi fra i passaggi e il piano carrabile devono rispettare le prescrizioni per la eliminazione delle barriere architettoniche.
9. 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 dalla stessa Amministrazione a collaudo positivo trascorsi 12 mesi dall'ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta.
10. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, nel rispetto delle normative settoriali in materia di viabilità e superamento delle barriere architettoniche.
11. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
12. I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
13. 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 gli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.
14. I proprietari devono garantire continuativamente l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, nonché l'eventuale sgombero neve.
15. Nel sottosuolo pubblico antistante agli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione 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 sotto servizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle centrali termiche.
16. 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.

Art. 86 - Accessi e passi carrabili ed uscite per autorimesse

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,00 e non superiore a 6,00 m (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive e agricole).
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e il ciglio dello spazio pubblico deve essere non inferiore a 5 m ed avere pendenza verso il piano stradale.

5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di 12,00 m dagli angoli delle strade.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alle presenti norme.
8. I cancelli o porte di accesso devono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
9. I cancelli non devono avere apertura verso l'esterno, salvo se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade.
10. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.
11. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del D.P.R. n° 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del D.P.R. n° 610/1996.
12. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
13. I passi carrabili verso il suolo pubblico dovranno essere attrezzati in modo da intercettare, raccogliere e convogliare l'acqua piovana sulla proprietà di riferimento, evitando quindi che tale acqua si disperda sul suolo pubblico.

Art. 87 - Dehors /chioschi/edicole provvisori posizionati su suolo pubblico

1. Qualsiasi installazione permanente o temporanea che produca occupazione di suolo pubblico è ammessa a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, ed ha comunque carattere precario. L'installazione di chioschi, di edicole o altri manufatti similari e di strutture per il ristoro annesse ai locali di pubblico esercizio da collocarsi su suolo pubblico per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma precaria e, analogamente alle occupazioni temporanee, in conformità al Codice della Strada e al suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti. Per tali manufatti potrà essere predisposto dal Comune un apposito regolamento.
2. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di chioschi, strutture fisse annesse ad esercizi pubblici, edicole od altri manufatti similari, è subordinato alla presentazione di una domanda corredata da elaborati grafici sufficienti a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi relativi all'ubicazione, al periodo di permanenza, alle dimensioni, alla funzionalità, all'aspetto architettonico del manufatto, agli accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi, nel caso in cui i manufatti insistano su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
4. I provvedimenti di cui al comma 2 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
5. La loro installazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia della rimozione.
6. La loro installazione è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   a) devono risultare facilmente amovibili anche se infissi al suolo;
   b) non devono risultare lesivi del verde e delle pavimentazioni pubbliche;
   c) non devono avere interferenze rilevanti con percorsi pedonali e ciclabili.
7. Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza del permesso; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente a spese dell'inadempiente, attraverso l'impiego del deposito cauzionale.
8. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti di breve durata quali

quelli destinati al mercato settimanale, a spettacoli itineranti, all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative politiche, commerciali, sportive e culturali e alla costruzione dei servizi per i cantieri edili.

a) Dehors

1. Per Dehors si intende l'insieme degli elementi mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da servitù di passaggio pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Conseguentemente, essi non possono surrogare requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti.

b) Chioschi ed edicole

1. Sono manufatti isolati, non fondati a terra in maniera irreversibile, la cui esistenza in opera è legata ad attività di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la collettività.
2. Sono solitamente posti su suolo pubblico. Il progetto deve dimostrare la semplice rimovibilità del manufatto e garantire che il suolo su cui poggiano le strutture non subisca modifiche irreversibili.
3. I chioschi in cui si esercita la sola vendita al pubblico di alimenti, dovranno essere dotati di almeno 1 servizio igienico ad uso esclusivo del personale, anche ottenuto in disponibilità.
4. I chioschi in cui si svolge l'attività di produzione e vendita al pubblico di alimenti, dovranno essere dotati di uno o più servizi igienici ad uso esclusivo del personale, in base al numero degli addetti.
5. I chioschi in cui si svolge l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, dovranno essere dotati di uno o più servizi igienici ad uso esclusivo del personale, in base al numero degli addetti e di almeno 1 servizio igienico per il pubblico, che eventualmente potrà coincidere con quello per il personale.
6. I chioschi in cui si svolge l'attività di produzione di alimenti congiuntamente a somministrazione di alimenti e bevande, dovranno essere dotati di uno o più servizi igienici ad uso esclusivo del personale, in base al numero degli addetti e di almeno un servizio igienico per il pubblico.

Art. 88 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti Comunali. L'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.
2. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, la concessione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico è rilasciata in forma precaria, ed è subordinata alla corresponsione di un canone per l'uso, disciplinato dagli appositi Regolamenti vigenti, ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario.
3. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione del suolo pubblico e indica il termine finale della medesima. Scaduto tale termine senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
4. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione Comunale a spese del concessionario; tali spese, detratta l'eventuale cauzione, devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n° 639.
5. Il Comune ha facoltà di applicare, o fare applicare, e mantenere sui fronti delle costruzioni pubbliche e private, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
   a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
   b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, idranti e simili;
   c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;

d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
g) lapidi commemorative;
h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli di tutela storico artistica o ambientale, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
7. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 5, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
8. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
9. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 5, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
10. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 5, devono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Art. 89 - Recinzioni

1. Le recinzioni in muratura piena, ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Ad eccezione del Nucleo di Antica Formazione, così come individuato dallo strumento urbanistico comunale, per il quale valgono le disposizioni specifiche, tutti i lotti ricompresi nel tessuto urbano consolidato possono essere recintati per un'altezza massima complessiva pari a 2,00 m per gli ambiti residenziali e 3.00 m per ambiti economico produttivi.
3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
4. Le recinzioni, per quanto possibile, sia in pianta che in alzato devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, di cui al comma 2 del presente articolo, si raccordi con i manufatti esistenti.
6. Le recinzioni in confine con gli spazi pubblici, per disegno, per configurazione geometrica, per materiali e finitura devono relazionarsi con le strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe al fine di favorire la unitarietà materica ed espressiva del tratto di strada sul quale si affacciano.
7. In tutto il territorio i muri esistenti con rilevanza paesaggistica o che caratterizzano la storicità del sistema urbano originario devono essere conservati; eventuali nuovi accessi possono essere aperti previo parere favorevole della Commissione comunale per il Paesaggio. È ammesso il ripristino della tessitura muraria originaria e la sostituzione dei rifacimenti recenti con pose e materiali consone alla tradizione locale.
8. E' ammessa una tipologia diversa (a muratura piena, totalmente a giorno senza alcuna zoccolatura, etc.) unicamente quando il nuovo manufatto viene ad essere edificato quale completamento di altri manufatti esistenti che, con la loro morfologia, costituiscono elemento caratterizzante dell'ambiente.
9. In tale caso, valutate le preesistenze, l'Amministrazione Comunale può dettare le necessarie prescrizioni di tipo estetico morfologico al fine di mantenere le caratteristiche ambientali. Nel medesimo parere vengono fissati i livelli e i materiali di finitura. In questo caso l'atto finale contiene le esplicite motivazioni.
10. Salvi diversi allineamenti imposti in attuazione degli strumenti urbanistici comunali o di piani attuativi ovvero sulla scorta di progetti di realizzazione di nuove strade o di riforma delle esistenti, tenuto conto delle indicazioni del

Codice della strada e del suo regolamento attuativo, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

11. Entro il perimetro del centro abitato, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione. Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si ritiene assolta quando viene a formarsi uno smusso di raggio pari al calibro della strada di maggiore importanza. Il calibro stradale da utilizzare è quello previsto dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'edificazione, indipendentemente dalle condizioni riscontrabili in quel momento sul sito.
12. La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.), così come la posa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non deve diminuire le condizioni di visibilità trasversale sull'incrocio; queste condizioni devono essere garantite mediante l'arretramento dell'apparato a verde o mediante potature opportune che mantengano liberi i coni di visibilità.
13. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto del manufatto principale.
14. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Per i cancelli motorizzati a scorrimento devono essere adottate cautele atte ad evitare l'intrappolamento tra le sbarre del cancello e la parte di recinzione posta nell'area di scorrimento del cancello stesso.

a) Recinzioni in zone agricole

1. Nelle aree agricole vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, la tipologia di recinzione deve essere concordato con l'ente a cui è assoggettato il rilascio di parere/ autorizzazione.
2. Nel caso di cascine l'area recintata deve rispettare il tracciato originario e riproporne le caratteristiche materiali e geometriche.
3. In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali con le seguenti imitazioni:
   a) avere altezza non superiore a m. 1,80;
   b) essere realizzate:
      - mediante posa di siepi e di cortine verdi;
      - in staccionata in legno;
      - in reti metalliche e grigliati metallici comunque conformati;
   c) è fatto divieto d'uso di:
      - filo spinato;
      - lamiere o pannelli ciechi di qualunque materiale;
      - pannelli, sia pieni che a giorno, in cls. prefabbricato, gettato in opera o comunque realizzato;
      - murature, comunque realizzate, di tipo continuo;

   d) sono comunque vietate chiusure in qualsiasi materiale anche se posato con plinti isolati di fondazione completamente interrati.
4. Relativamente alla morfologia dei manufatti devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   a) le aperture (cancelli ed accessi) potranno essere realizzate mediante impiego di manufatti in legno, ferro e muratura; è fatto divieto realizzare antoni ciechi, pensiline di protezione etc.,
   b) le staccionate devono essere realizzate con tondi in legno di opportuno diametro e non possono avere in alcun caso cordoli continui di fondazione;
   c) le recinzioni verdi, da realizzarsi impiegando essenze tradizionali della zona, possono essere irrobustite, nel rispetto delle prescrizioni del Codice civile, da arbusti dal portamento elevato e da piante a foglia caduca,
   d) è consentita la creazione di "piantate" o filari d'alberi, nel rispetto delle prescrizioni del Codice civile, esclusivamente impiegando alberature a foglia caduca tradizionali della zona;

e) l'impiego di reti di tipo agricolo è consentito in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo; in questo caso la rete deve essere mascherata, sia all'interno che all'esterno, da piantumazioni di siepi;

f) l'altezza massima, in ogni caso, non può superare m. 1,80.

1. Le protezioni autorizzate non devono, in alcun modo, ostacolare:
   - i movimenti degli animali di piccola taglia,
   - il corretto deflusso delle acque superficiali.

b) Recinzioni degli spazi oggetto di piani attuativi

1. All'interno dei piani attuativi le recinzioni o i manufatti che delimitano i confini devono avere carattere di omogeneità sia verso gli spazi pubblici che privati. Le caratteristiche del manufatto devono essere fissate in sede di adozione del piano attuativo.

Art. 90 - Numerazione civica

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del D.P.R. 223/1989 e smi.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da 2 o 3 metri, comunque non inferiore a m. 1,50 e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato.
4. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Art. 91 - Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

1. In caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e urbanistica, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito/parcheggi delle biciclette e/o motocicli, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore ad un posto per ogni unità immobiliare.
2. Nelle aree di cortile degli edifici esistenti o di nuova costruzione deve essere comunque consentito il deposito delle bici di chi ci abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile comune.
3. Gli spazi per le biciclette devono essere dotati di adeguate rastrelliere inamovibili.

CAPO III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 92 - Disciplina del verde

1. Il Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato si pone l'obiettivo di promuovere la funzione ecologica [regolazione del microclima, biodiversità, mitigazione dell'inquinamento dell'aria, mitigazione dell'inquinamento delle acque e delle alluvioni urbane, conservazione dei suoli], ambientale, paesaggistica, educativa, sociale, ricreativa, terapeutica, didattica e di servizio che il verde assolve nell'ambito urbano e periurbano, garantendo a tutti gli utenti di ogni abilità [motoria, sensoriale] l'accessibilità e la fruibilità, la contemplazione e il godimento senza turbative delle aree verdi pubbliche, salvaguardando nel contempo l'ambiente dai danni che potrebbero derivare da uno scorretto e irresponsabile uso delle stesse e formando la base per una città sostenibile e resiliente. Si richiamano, a tal proposito, tutti i principi contenuti nel codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché le migliori prassi internazionali in materia di contrasto ai cambiamenti climatici. Nel conseguimento di questi obiettivi, assume grande rilevanza anche la presenza, la tutela e la conseguente preziosa attività biologica della fauna, dagli insetti utili come gli impollinatori [es. api, farfalle etc.], delle numerose specie di uccelli, piccoli mammiferi, anfibi, ecc…

2. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a sud, a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte ad est ed ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
3. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.

a) Disciplina del verde su aree private

1. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. Quando una pianta ad alto fusto risulti malata, costituisca pericolo per la pubblica incolumità o crei danneggiamento alla propria o altrui proprietà, può esserne comunicato l'abbattimento dietro presentazione di idonea istanza indirizzata al Servizio competente, completa della necessaria documentazione.
2. E' obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie.
3. Qualsiasi edificazione concessa, qualunque sia la sua destinazione funzionale, deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione.
4. Le nuove piante devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona e nel rispetto delle indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione Allegato A.
5. E' consentito, per le sole essenze poste a dimora in maggior numero rispetto alle quantità minime stabilite, utilizzare altri tipi a condizione che vengano a definirsi particolari ambienti e scorci paesisticamente rilevanti.

b) Manutenzione di parchi e giardini privati

1. Gli interventi di manutenzione di parchi e giardini privati esistenti, specie quando presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
2. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
3. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
4. In presenza di alberi, nella installazione di impianti luminosi deve essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, etc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
8. Le aree a bosco, a parco nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

c) Siepi

1. Oltre alle disposizioni contenute nel Codice civile, su tutto il territorio comunale, relativamente alle siepi ed alle schermature verdi e/o fiorite, si applicano le seguenti disposizioni:

a) quando i rami dovessero fuoriuscire dai limiti di proprietà e sporgere sulla pubblica via, è fatto obbligo di procedere al loro taglio; in ogni caso il taglio di manutenzione deve essere effettuato costantemente al fine di garantire la sicurezza sia nel transito che nella visibilità; in caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente Gestore della strada, nei modi e nelle forme di legge, provvede al taglio, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

d) Prati e spazi inerbiti a verde

1. Al fine di ridurre gli effetti della radiazione solare i progetti di sistemazione delle aree esterne devono privilegiare la creazione o la ricostituzione di spazi a verde inerbito.
2. Per la realizzazione di passaggi carrabili si deve fare ricorso a prato armato, a passi perduti o a soluzioni che privilegiano la componente verde rispetto a quella non drenante, purché venga rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le loro pendenze longitudinali e trasversali, nonché le caratteristiche della pavimentazione.

e) Monumenti naturali

1. L'Amministrazione attraverso un censimento provvede alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, può dettare cautele specifiche al fine di conservare integro il patrimonio a verde, impedire il suo deterioramento o favorirne la sostituzione con essenze di pari pregio.
2. La classificazione a "monumento naturale " di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso a verde della parte di terreno pertinente al monumento stesso, rimanendo salve ed inalterate le destinazioni urbanistiche della proprietà su cui insistono i monumenti naturali.

f) Disciplina del verde su aree pubbliche

1. La disciplina delle aree verdi è regolamentata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi del PGT, integrata dai disposti normativi a seguito indicati.
2. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattore di qualificazione ambientale.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi etc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
   a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi etc., nonché alle condizioni di luce;
   b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
   c) sviluppo più o meno rapido;
   d) caratteristiche dell'apparato radicale;
   e) resistenza all'inquinamento;
   f) f) rilevanza estetica.
4. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera
5. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
6. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'articolo 892 del Codice civile, nonché del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi fra i proprietari dei fondi antistanti.
7. Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.

8. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m. 1,50 per essenze a grande sviluppo, m. 1,00 per essenze a sviluppo medio e contenuto. Tali valori possono essere ridotti del 30% se la superficie pavimentata all'intorno è parzialmente permeabile (es. cubetti di porfido su letto di sabbia).
9. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gas, acqua, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, devono essere prestate le precauzioni necessarie al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Deve essere mantenuta una distanza minima di m. 2,50 dal tronco delle alberature, salvo autorizzazioni specifiche.
10. Per piante di pregio o di grande dimensione possono essere imposte distanze superiori a m. 2,50 o, in alternativa, l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo (esecuzione a mano, spingitubi, ecc.); in ogni caso non possono essere tagliate radici importanti superiori a cm. 2 di diametro.
11. Negli interventi di ristrutturazione della rete dei sotto-servizi, in caso di grave interferenza con la posizione della pianta, va previsto lo spostamento del servizio.
12. Gli alberi nelle aree di cantiere devono essere adeguatamente protetti:
    - da recinzioni per le masse vegetali,
    - da opere provvisionali per le piante isolate.
13. Le recinzioni devono corrispondere alla proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alte almeno m. 1,30 da terra.
14. In presenza di essenze arboree in viali, parchi, giardini o spazi verdi, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
15. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Art. 93 - Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Sono superfici generalmente estese, parti della rete ecologica principale o secondaria, che si caratterizzano anche per la presenza di aree attrezzate o attrezzabili per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive "leggere" e di aree destinate alla coltivazione agricola.
2. Il territorio rurale è attraversato da percorsi ciclopedonali quali elementi di qualificazione e fruizione lenta e leggera dello spazio aperto-agricolo e boscato, di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico. Tali percorsi si propongono di favorire l'attività di cicloturismo attività sportive all'aperto, di fruizione e tempo libero. Tali aree e percorsi sono individuate negli elaborati del Piano di Governo del Territorio.
3. Gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione dei percorsi esistenti, la progettazione e realizzazione dovranno:
    - realizzare, ove possibile, vie verdi ("green-ways") utilizzando ad esempio alzaie o argini di canali e corsi d'acqua, strade poderali, sentieri, sedimi abbandonati e/o in disuso;
    - individuare itinerari continui e sicuri per la fruibilità da parte di ciclisti e pedoni;
    - curare il comfort dei tracciati, con particolare riguardo al soleggia mento, prevedendo se necessario e ove possibile, opportuni impianti vegetali;
    - prevedere e collocare in posizione idonea gli spazi attrezzati per la sosta, i punti di informazione e, ove possibile, di ristoro e di riparazione delle biciclette.
4. L'attrezzatura di sedi per la realizzazione di attività di servizio a queste parti di territorio va realizzata prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
5. Costituiscono una dotazione peculiare di questi spazi:
    - colture agricole di diverse specie;
    - aree attrezzate per attività ludiche campestri;
    - percorsi di distribuzione interna;
    - strutture ospitanti attività di servizio;
    - aree di parcheggio.

a) Sentieri

1. Il Comune promuove il mantenimento di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare come connessione tra l'ambito urbano, il territorio agricolo, il sistema delle aree ambientali di pregio e dei parchi.
2. In generale devono essere conservate le condizioni in essere della rete, privilegiati il mantenimento delle caratteristiche e dei materiali tradizionali, favorito il potenziamento della segnaletica orientativa e illustrativa dei percorsi esistenti.

Art. 94 - Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano

1. All'interno della Rete Ecologica Comunale, le connessioni ecologiche si propongono di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi fondamentali, habitat e specie, nonché caratteristiche ambientali attraverso un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio.
2. Il progetto di connessioni ecologiche si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi e la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.
3. La Rete Ecologica Comunale propone la costituzione di una urbana e periurbana di aree rilevanti sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico e naturalistico, composta dai seguenti elementi principali:
   a) corridoi dei principali corsi d'acqua, che assumono un ruolo primario dal punto di vista ecologico, per i quali obiettivo primario è il miglioramento della capacità di auto depurazione e la loro valorizzazione in termini naturalistici ed ecologici;
   b) elementi di grande valenza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, riconosciuti come aree di particolare pregio ambientale e paesistico;
   c) aree boscate, che rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi;
   d) reticolo di siepi e alberate, si tratta della rete ecologica minuta e più pervasiva perché assicura un buon grado di naturalità all'agroecotessuto dei seminativi, dei prati strabili e degli spazi aperti;
   e) spazi agricoli strategici dal punto di vista della connessione tra aree protette, di pregio o comunque di valenza ambientale, compresi nell'ambito dell'area comunale.
4. I progetti di intervento devono altresì essere orientati:
   a) alla creazione di neo-ecosistemi con finalità di miglioramento all'inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti;
   b) alla gestione ed alla conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori, favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile;
   d) alla riqualificazione di aree degradate quali cave, aree industriali dismesse, etc., con finalità di valorizzare i siti naturalistici esistenti, creando un sistema unitario con la rete ecologica, recuperando e valorizzando i beni d'interesse storico-architettonico ed ambientale, i percorsi ciclo-pedonali esistenti;
   e) alla contestualità degli interventi di minimizzazione e compensazione ambientale con gli interventi di trasformazione per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

a) Connessione alla rete verde comunale

1. Le connessioni alla rete verde comunale svolgono la funzione di elementi lineari, preposti a garantire la funzionalità dei diversi ecosistemi presenti sul territorio. Dette aree sono caratterizzate da una significativa eterogeneità e da un grande dinamismo, fenomeni cui consegue però la perdita di identità originaria dei luoghi.
2. Svolgono questa funzione anche le aree tampone e le frange urbane, prevalentemente collocate ai margini del tessuto urbanizzato, a contatto con gli spazi liberi del territorio agricolo o comunque necessitanti di azioni di contenimento dell'immagine del territorio costruito.
3. Gli spazi appartenenti alle connessioni alla rete verde comunale svolgono funzione di miglioramento della qualità paesaggistica, riducono l'impatto di strutture edificate verso il territorio agricolo ovvero lungo i fronti stradali a

diretto contatto con i fronti stradali.

4. Gli interventi dovranno essere orientati al rafforzamento e al miglioramento della rete ecologica comunale e del sistema del verde urbano.

CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 95 - Infrastrutture e reti tecnologiche

1. Relativamente all'approvvigionamento idrico, alla depurazione e smaltimento delle acque, alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, alla distribuzione di gas ed energia, si rimanda alle normative sovracomunali, con particolare riferimento alla DGR XI/695 del 24/10/2018, ai regolamenti di settore e alle disposizioni del Regolamento di attuazione del PUGSS ed eventuali aggiornamenti successivi.

Art. 96 - 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 multiservizi 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 esistenza e idoneità dovranno essere asseverate 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 di 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 ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
8. Gli immobili di nuova costruzione e quelli oggetto 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. Sono fatte salve le prescrizioni previste al comma 7 del presente articolo.
10. Le presenti norme si adegueranno al vigente "Regolamento per l'esecuzione di opere comportanti la manomissione di suolo pubblico", così come stabilito dalla L.R. 18 aprile 2012, n° 7, Articolo 41.

Art. 97 - Approvvigionamento idrico

1. L'approvvigionamento idrico degli edifici dovrà avvenire secondo le disposizioni dell'ente gestore, definite dal "Regolamento del Sistema Idrico Integrato" e dal "Regolamento di Polizia Idraulica" vigenti.
2. Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto. Ove ciò non sia possibile, il Sindaco, su parere dell'ATS, autorizza l'approvvigionamento con acqua proveniente possibilmente da falde profonde ben protette e risultanti potabili. Altri modi di approvvigionamento possono essere ammessi previo trattamento di potabilizzazione ritenuto idoneo dell'ATS.
3. Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove esista la possibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, il Sindaco provvederà ad ingiungere all'interessato l'obbligo di allacciamento al pubblico servizio con la conseguente cessazione del prelievo privato.
4. I pozzi privati per uso potabile, autorizzati per le zone non servite da pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e ad almeno 30 m rispetto a stalle, letamaie, concimaie, depositi di immondizie e da qualunque altra causa di inquinamento e da questi risultare a conveniente distanza stabilita dell'ATS.
5. L'approvvigionamento per scopi irrigui dovrà essere perseguito evitando l'utilizzo dell'acqua potabile e favorendo sistemi di riuso e riciclo delle acque meteoriche o delle acque della falda non utilizzata per scopi potabili.
6. L'approvvigionamento idrico alle colonne wc degli edifici di nuova costruzione dovrà essere realizzato in coerenza con i principi contenuti dell'allegato energetico (se il comune ne risulta dotato) e, preferibilmente, tramite le seguenti modalità (o tramite la combinazione delle stesse): acque meteoriche, acque di prima falda, acque grigie recuperate dagli scarichi dell'edifici (reflui provenienti da lavabi, docce e scarichi degli elettrodomestici).
7. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

Art. 98 - Depurazione e smaltimento delle acque

1. Ai fini del recapito gli scarichi di acque reflue sono così classificati:
   a) acque meteoriche: scarichi provenienti da eventi meteorici (acque bianche);
   b) acque reflue domestiche e assimilabili, ai sensi dell'articolo 101 comma 7 D.Lgs n° 152/06;
   c) acque reflue industriali: provenienti da insediamenti o installazioni in cui si svolgono attività produttive o commerciali con caratteristiche diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento;
   d) acque provenienti da autorimesse di superficie superiore a mq. 1.000: le acque meteoriche raccolte mediante caditoie, canalette, pozzetti di raccolta ecc., dai box o delle autorimesse. Le stesse andranno successivamente a recapitare nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione.
8. Gli elaborati di progetto delle reti interne costituiscono un allegato obbligatorio dei progetti di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, recupero abitativo dei sottotetti e cambi di destinazione d'uso e devono essere redatti secondo tutte le norme di settore applicabili e sottoscritti da un tecnico abilitato.
9. Le acque reflue, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite mediante canalizzazioni, senza interruzioni di sorta, tra di loro distinte, al recapito finale.

   La rete nera, la rete meteorica e la eventuale rete delle acque reflue industriali di uno stabile devono essere distinte e separate e non in comunicazione l'una con l'altra.

   Le acque provenienti da autorimesse dovranno essere recapitate nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione.
10. La rete delle acque industriali potrà confluire nella rete delle acque domestiche in un unico punto e comunque a valle dell'eventuale presidio depurativo. Immediatamente a monte della confluenza dovrà essere posizionato un pozzetto d'ispezione, agevolmente accessibile, per il prelievo di campioni. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque reflue industriali.

11. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi, immediatamente a monte del gruppo di ispezione sifone-braga.
12. Gli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate sono sempre ammessi in fognatura nel rispetto delle presenti disposizioni e dei regolamenti proposti dal Gestore.
13. Gli scarichi in fognatura delle acque reflue industriali e, nei casi disciplinati dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n° 4, delle acque di prima pioggia e di lavaggio, sono soggetti ad Autorizzazione Unica Ambientale.
14. Non è consentito lo scarico a tempo indeterminato in fognatura di acque prelevate dalla falda e restituite allo scarico finale senza modificazioni chimiche, nemmeno in caso di scarico occasionale e/o di emergenza.
15. E' ammesso, compatibilmente con le caratteristiche e lo stato dei condotti, lo scarico a tempo determinato in fognatura di acque di falda solo se prelevate nel quadro di interventi di bonifica del suolo o per porre rimedio in via transitoria ad emergenze idrauliche. L'autorizzazione da parte dell'ente competente è rilasciata previo parere tecnico del Gestore del Servizio Idrico.
16. Lo scarico di acque reflue, domestiche ed industriali, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo ed in corso d'acqua superficiale, è soggetto ad autorizzazione dell'Ente Competente.
17. È vietato immettere, anche in maniera saltuaria o eccezionale, in acque superficiali, sostanze che possono determinare o aggravare l'inquinamento delle stesse.
18. Lo scarico in corso d'acqua superficiale è soggetto ad ulteriore nulla osta di polizia idraulica, da richiedere alla Regione Lombardia per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, ed al Comune per quelli del reticolo idrico secondario.
19. Copia dei suddetti provvedimenti autorizzativi deve essere allegata al titolo abilitativo.
20. In presenza di limiti alle portate di acque meteoriche scaricabili in fognatura, lo scarico delle acque meteoriche, qualora trovi recapito sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, sarà autorizzato, nel rispetto della normativa vigente, in sede di rilascio del titolo edilizio.
21. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, insediamenti, installazioni o edifici isolati, come definiti dalle leggi statali e regionali, possono recapitare i propri scarichi:
    - sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo;
    - in corso d'acqua superficiale;

    esclusivamente nel rigoroso rispetto dei limiti di legge e delle norme tecniche regionali di cui all'articolo 100, comma 3, del D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152.
22. Solo negli edifici esistenti dotati di tali sistemi è ammessa la realizzazione di interventi fino al risanamento conservativo e di interventi di recupero abitativo dei sottotetti, anche in carenza della pubblica fognatura.
23. Sia gli scarichi in fognatura, sia quelli in corso d'acqua o nel suolo, devono essere conformi alle prescrizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n° 152 e s.m.i.. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi – nel caso di recapito sia in corso d'acqua, sia nel suolo – devono, in particolare, essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla Tabella 4 dell'allegato 5 alla parte terza del decreto legislativo 3 aprile 2006, n° 152 e s.m.i..
24. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente e impermeabile. La rete di fognatura dovrà risultare quindi a perfetta tenuta.
25. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di un'intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
26. Le vasche devono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

27. Nell'ultimo piano interrato degli edifici, considerata la possibilità d'impiego di nuovi materiali che garantiscono un'elevata resistenza al deterioramento, le sole tubazioni di raccolta degli scarichi che hanno origine al di sotto del piano stradale, potranno essere mantenute sotto pavimento, a condizione che:
    a) risultino di materiale idoneo a garantire la tenuta;
    b) presentino ispezioni a ogni innesto o cambio di direzione e comunque a distanza non superiore a m. 15,00.

    In caso contrario, la rete dovrà essere totalmente ispezionabile.
28. I proprietari hanno l'obbligo di garantire il buono stato di manutenzione della rete per mezzo di controlli periodici, restando a carico degli stessi le eventuali responsabilità per danni derivanti da difetti di manutenzione.

Art. 99 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica devono essere conferiti, in modo differenziato, a cura degli abitanti, in appositi contenitori conformi alle disposizioni vigenti.
2. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia riguardanti immobili con tipologia a condominio con un minimo di 6 unità immobiliari devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. 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 collocati negli appositi locali, da realizzarsi nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
    - devono essere facilmente accessibili, per gli usi residenziali anche per i soggetti con mobilità ridotta e devono avere superfici adeguate, calcolate mediante apposite indicazioni fornite dagli uffici comunali, in relazione anche agli eventuali sistemi di raccolta automatizzata dei rifiuti.
    - superficie minima di 4 mq incrementata del valore di 0,007 volte la Superficie Lorda dell'edificio asservito, per un numero di unità immobiliari oltre 4;
    - altezza minima di 2,40 m;
    - porta metallica con apertura di dimensioni minime di 1,00 m x 2,10 m;
    - pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale resistente agli urti, liscio, antisdrucciolo impermeabile e facilmente lavabile; dotato di piletta di scarico, collegata alla rete fognaria comunale;
    - esalatore con relativo torrino collocato a una distanza di almeno 10 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
    - presa d'aria posizionata nella parte inferiore e munita di rete di protezione a maglia fitta antinsetto di dimensione adeguata a garantire l'esalazione del torrino;
    - presa d'acqua con relativa lancia per lavaggio;
    - scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
    - accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetto.
3. I locali dovranno essere posti nelle vicinanze dell'ingresso e comunque dovranno agevolare la raccolta porta a porta secondo il vigente regolamento in materia.
4. Nel caso di interventi di realizzazione di nuove recinzioni o di modifica delle esistenti è necessario prevedere un arretramento delle recinzioni adeguatamente dimensionato tale da realizzare idonei spazi su suolo privato per il deposito temporaneo dei rifiuti oggetto di raccolta differenziata, al fine di evitare l'ingombro di spazi pubblici (es. marciapiedi) che inibisce la fruizione degli stessi. Tale spazio, contenuto nella sagoma della recinzione dando la preferenza all'accorpamento con altri apparati tecnologici dovrà essere facilmente lavabile, pavimentato con materiale antisdrucciolo, dotato di piletta di scarico, collegata alla rete fognaria comunale.

Art. 100 - Distribuzione dell'energia elettrica e distribuzione del gas

1. L'allaccio alle reti distributive dell'energia elettrica e del gas, le reti interne agli immobili privati e gli strumenti di misurazione dei consumi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato.

2. La distribuzione delle reti dei pubblici servizi [fognatura, acqua potabile, illuminazione pubblica, energia elettrica, gas, telecomunicazioni] è affidata alle Aziende che a vario titolo [proprietario, concessionario, gestore] provvedono alla loro posa, manutenzione e fornitura.
3. Le manomissioni del suolo pubblico sono subordinate alla emissione di regolare autorizzazione e all'applicazione del relativo canone come indicato nel "Regolamento per l'applicazione del canone di concessione per l'occupazione delle aree e degli spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, destinati a mercati realizzati anche in strutture attrezzate".

Art. 101 - Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica

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

Art. 102 - Produzione di energie da fonti rinnovabili e da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

Art. 103 - Telecomunicazioni

1. Per quanto riguarda gli obblighi relativi della infrastrutturazione digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del D.P.R. 380/2001 smi degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del D.P.R. 380/2001 smi.
2. Per quanto riguarda la localizzazione, l'installazione, la modifica ed il controllo delle infrastrutture di telecomunicazione, si applica la normativa regionale in materia, ad oggi disciplinata dalla L.R. 11 maggio 2001, n° 11 Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione e dal Regolamento regionale 19 novembre 2001, n. 6 Regolamento attuativo delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 14, all'art. 6 comma 4,all'art. 7, comma 12 e all'art. 10, comma 9, della l.r. 11 maggio 2001, n. 11.

Art. 104 - Rete di illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione pubblica di nuova realizzazione per opere di urbanizzazione a scomputo e non, dovranno essere realizzati in osservanza e nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento [L.R. 17/2000 e smi L.R. 38/2004 - L.R. 31/2015 – EN 13201 – UNI 11248].
2. 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.
3. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
   - ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
   - ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;

- contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.

4. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano e non devono pertanto prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano.

Art. 105 - Illuminazione esterna negli spazi privati

1. Gli impianti di illuminazione esterna degli spazi privati devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento (L.R. 5 ottobre 2015, n° 31, "Misure di efficientemento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso").
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.

CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 106 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.
2. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano sono oggetto, laddove richiesto in funzione del titolo edilizio, di specifica valutazione da parte della Commissione per il paesaggio.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti e tutti gli elementi che dialogano con lo spazio pubblico e con il contesto.
4. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti, l'Amministrazione comunale può applicare una sanzione amministrativa. In caso di ulteriore inadempienza l'Amministrazione comunale provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto, nel termine prefissato, all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.
5. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
6. Il Responsabile del Servizio competente può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario richiedendo un intervento all'ATS competente, per accertare le condizioni di cui sopra.
7. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate, al pari che negli stabili di nuova costruzione, devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni, di roditori della famiglia dei muridi, di blattoidi, ecc..

Art. 107 - Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato e bonificato il relativo suolo e sottosuolo.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità competente in materia igienico-sanitaria e ambientale, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, devono essere realizzati preventivamente adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
4. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

5. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici; è fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
6. I locali abitabili, o ad essi assimilabili, posti al piano terreno, in assenza di sottostanti cantine o vani sotterranei, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o idoneo vespaio aerato, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso per attività produttive, magazzini, depositi o assimilabili.
7. In generale il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, di altezza non inferiore a cm. 50 e debbono essere adottate tecniche di prevenzione del rischio da esposizione al gas radon.
8. I pavimenti devono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
9. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
10. Per i locali non abitabili (box e depositi), posti a livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
11. Il solaio di locali abitabili o destinati alle attività produttive, commerciali e direzionali, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
12. Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
13. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno d'acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 108 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli inseriti nel NAF o prospicienti gli spazi pubblici, la scelta dei materiali, dei colori, della partitura e del linguaggio architettonico deve essere fatta considerando i caratteri degli edifici adiacenti, al fine di garantire un adeguato inserimento nel tessuto urbano.
2. Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordando preventivamente con il SUE le modalità di intervento e tutela.
3. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti sulle facciate non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento. Si dovrà mantenere e ripristinare la loro composizione, conservando i ritmi delle aperture e gli elementi compositivi orizzontali e verticali.
4. La sistemazione delle porzioni di immobili esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.
5. Si può valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva di fronti, o sulle parti cieche, fermo restando la necessità di garantire un armonico andamento della partitura di facciata e mantenere inalterato il ritmo e il rapporto tra parti "vuote" e parti "piene" della facciata.
6. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi, se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza, visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, quando sia consentito dallo strumento urbanistico, è prescritta l'edificazione in aderenza. In ogni caso, le facciate prospicienti lo spazio pubblico, dovranno essere valutate dalla Commissione per il paesaggio.
7. È vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici prospicienti le pubbliche vie di apparecchi di ogni genere ad eccezione dell'illuminazione pubblica e delle telecamere di sicurezza, senza idonea schermatura, quali: impianti tecnologici; condizionatori; antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti.
8. A salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana, le facciate degli edifici che prospettano su vie, corsi, piazze, o

siano comunque visibili dallo spazio pubblico, devono essere mantenute in buono stato di conservazione con l'obbligo di procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture, qualora se ne ravvisi la necessità.

9. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione.

Art. 109 - Piano del colore

1. La scelta e l'uso di soluzioni cromatiche nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovrà essere coerente e compatibile con il decoro urbano, con il paesaggio e con la tutela dei caratteri consolidati.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito "Piano del Colore", al fine di approfondire e meglio dettagliare le indicazioni di cui al presente articolo.
3. In linea generale, tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi [lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo bugnato, ecc.] e tecnologico- funzionali [canali di gronda, pluviali, ecc.].
4. Per le varie parti costituenti gli edifici dovranno essere utilizzate tinte con colori che non risultino avulsi da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio. In linea generale, sono da preferire i colori delle terre e dei beige tenui ed in ogni caso tonalità pastello. Negli edifici residenziali è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.
5. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale in base al D.Lgs. 42/2004 le tinte ed i materiali di facciata devono essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza.
6. Tutti gli interventi di modifica o di ripristino dei colori dei prospetti dovranno riportare il tipo di tinta RAL proposto ed essere sottoposti al parere della commissione edilizia e Commissione per il Paesaggio.

Art. 110 - Allineamenti

1. L'allineamento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
   a) dal PGT e dai relativi strumenti esecutivi;
   b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, laddove consentita, deve creare luoghi che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con lo spazio pubblico adiacente.
4. Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale [D.M. 1444/1968 e smi e Codice Civile] e nel rispetto della disciplina del Codice della Strada.
5. Allo stesso modo può essere richiesta dal soggetto proponente per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia. A tale fine si intende per "cortina edilizia" il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzione di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo. Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non devono eccedere di norma i 10 m, fatte salve eccezioni debitamente motivate. Le disposizioni di cui sopra si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.

Art. 111 - Coperture degli edifici

a) Nuclei di Antica Formazione

1. Nei NAF lo schema della falda sarà quello esistente al momento dell'intervento.
2. Nei NAF È obbligatoria la conservazione ed il restauro di abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, coevi con i medesimi.
3. Nei NAF è vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto; è ammessa esclusivamente l'apertura di terrazzi a pozzo di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, nei limiti strettamente necessari a garantire i rapporti aero illuminanti dei locali cui appartengono.

b) Tessuto urbano consolidato residenziale

1. Le tipologie e le sagome delle coperture, nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.), sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda le dimensioni, l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
2. In caso di edificazione coincidente con il ciglio stradale, gli sporti di gronda sullo spazio pubblico non possono essere realizzati, fatte salve le preesistenze e l'eventuale continuità della cortina.
3. Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la realizzazione di lucernari piani e di finestre apribili complanari alla falda, purché nel numero strettamente necessario all'illuminazione e all'aerazione dell'ambiente sottostante.
4. Al fine di garantire la sicurezza di chi accede alla copertura degli edifici per interventi di manutenzione in tempi successivi all'ultimazione del manufatto, in occasione di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione degli edifici, nonché in caso di interventi edilizi che prevedano il rifacimento completo degli elementi strutturali di copertura o l'installazione di pannelli solari sulle coperture stesse, è fatto l'obbligo prevedere dispositivi o specifiche misure necessarie a garantirne la sicurezza per l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori. A tale scopo i progetti edilizi dovranno essere corredati da apposita dichiarazione a cura del progettista. Sono fatti salvi tutti gli obblighi previsti dalle norme sovraordinate vigenti in materia di sicurezza.
5. Nelle porzioni di territorio cittadino comprese nel Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale, le coperture degli edifici devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene il livello di imposta, la tipologia, la pendenza delle falde, il manto di copertura, il tipo e lo spessore del cornicione, gli abbaini e i volumi tecnici. In particolare, la forma della copertura, i materiali impiegati e la pendenza delle falde dovranno essere tali da inserirsi armoniosamente nel contesto architettonico.
6. L'inserimento di coperture a verde pensile o l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, mini-eolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio e ne sia contenuto l'eventuale impatto visivo.
7. In caso di coperture piane e/o a terrazzo praticabile sono ammessi:
   - parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a m. 1,10 sul piano del terrazzo;
   - camini, canne di ventilazione e simili;
   - parafulmini, antenne;
   - lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
   - eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
8. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto e integrarsi con la tipologia dell'edificio.
9. I volumi tecnici emergenti dalla copertura 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, in misura limitata delle esclusive esigenze documentabili.

Art. 112 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le disposizioni del presente articolo, coerenti alle prescrizioni del Decreto Regionale Lombardo, n. 119 del 14.01.2009, "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile, si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricola, etc.) e agli edifici esistenti interessati da interventi di rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
3. Accesso alla copertura
   Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
   a) l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza ≥ 0,70 m. e altezza ≥ 1,20. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
   b) l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 mq.
   c) l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
      -- superficie ≥ 0,50 mq;
      -- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere ≥ 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
      -- se a sezione circolare il diametro deve essere ≥ 0,80 m;
   d) l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
4. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati
   L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.
   Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
   Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
   La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisionali (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.
5. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli
   Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:
   a) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
   b) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

   Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.
   La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
6. Dispositivi di ancoraggio
   I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere

costituiti da dispositivi di ancoraggio.
Questi dispositivi richiedono che:

a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
c) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
d) il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.
L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.1998: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti, o comunque alle normative vigenti al momento.

7. Soluzioni adottate
   Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del titolo edilizio abilitativo sia nei casi di comunicazione di inizio attività edilizia libera.
8. Lavori ultimati
   A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
   a. la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
   b. le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
   c. la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
   d. la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
   e. questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.
9. Edifici con estese superfici finestrate
   All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.
10. Informazioni
    In luogo prossimo all' accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale. Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.
    Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.
    L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.
11. Fascicolo dell'opera
    Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.). Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

12. Chiarimenti e precisazioni in merito all'obbligatorietà

    a) ristrutturazioni o nuovi impianti - quando rientra l'obbligatorietà

Vengono individuate le seguenti operazioni che determinano l'obbligo di installazione dei sistemi anti caduta:

- Quando si interviene almeno sulla "grossa orditura" sia in legno che in metallo (ad es. capriate, travi di colmo, cantonali, falsi puntoni, terzere o arcarecci o correnti)
- Quando la copertura viene sostituita e da non portante diventa portante, con attestazione di tecnico abilitato (es. sostituzione di lastre in fibrocemento-amianto con pannelli sandwich).
- Quando sulla copertura vengono installati impianti che richiedono controlli e manutenzioni periodiche (ad es. condizionamento o trattamento aria, pannelli fotovoltaici o pannelli solari).

Quando si installano impianti, si dovrà progettare la collocazione e dimensione degli stessi in modo da consentire l'accesso, il transito e lo stazionamento in sicurezza sulla copertura per i successivi lavori di manutenzione. Si dovrà inoltre, redigere un documento analogo al fascicolo dell'opera che prenda in considerazione il libretto di uso e manutenzione dell'impianto installato.

b) quando la progettazione o l'esecuzione dell'opera è idonea, anche in assenza dei dispositivi di aggancio per dpi anti caduta

- In tutti i casi in cui sono presenti strutturalmente dispositivi di protezione dei bordi (parapetti, velette, ecc…) e non è presente il rischio di sfondamento della copertura o caduta nel vuoto attraverso aperture.
- Nel caso di coperture prive di:
  - impianti (condizionamento, trattamento aria, antenne radio/televisive, pannelli solari/fotovoltaici, ecc…);
  - camini;
  - lucernai, abbaini;
  - aeratori, sfiati;
  - prese di luce, canali solari, ecc...

La progettazione ed esecuzione dell'opera è ritenuta idonea a condizione che:

13. la copertura sia priva di canale di gronda, ovvero il canale di gronda sia accessibile da terra per tutta la sua estensione, così come l'imbocco del pluviale (quindi l'area circostante sia libera da alberi o manufatti), e l'accessibilità con piattaforma aerea o trabattello avvenga con questi ultimi posizionati sul terreno di proprietà (si escludono le situazioni per cui si deve entrare in un'altra proprietà o sulla pubblica via);
14. la copertura finale sia realizzata con pannelli fissati alla struttura (se vi sono coppi o tegole, dato che sono oggetto di manutenzione per eventi meteorologici o insediamento di volatili, si devono installare i sistemi anti caduta);
15. se sono presenti torrini o canali longitudinali di ventilazione in stalle, porcilaie o simili, le finestrature e gli eventuali accessori di apertura/chiusura siano accessibili solo dall'interno e in modo efficace, per gli interventi di manutenzione.

Art. 113 - Canali di gronda e pluviali

1. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
2. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
4. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati

sino ad una altezza minima di m. 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m. 2,00.

5. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Art. 114 - Griglie ed intercapedini

1. Ai fini del presente Regolamento è definito intercapedine il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
3. Non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, fatta eccezione per autorizzazioni a fronte di specifiche ed inderogabili necessità.
4. Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di 0,20 m dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate. Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed aerare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.
5. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.
6. Gli elementi tecnici a servizio degli immobili privati confinanti [griglie, cavedi, pluviali, relativi pozzetti e reti di collegamento/scarico, solette di copertura locali interrati, ecc…] presenti su strade e marciapiedi rimangano in carico, sia ai fini manutentivi che di responsabilità civile e penale, ai proprietari degli immobili stessi.
7. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazione in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono, in coerenza con il contesto architettonico.
8. L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'occupazione permanente di parte del suolo pubblico - limitatamente ai marciapiedi stradali o ai passaggi pedonali - per la realizzazione di bocche lupaie, griglie di aerazione di locali interrati e manufatti simili, alle seguenti condizioni:
   a) che i manufatti privati siano limitati alla parte strettamente necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e del Regolamento Edilizio;
   b) siano realizzati con criteri tali da resistere alle sollecitazioni dei carichi stradali relativi alla classe di appartenenza della via pubblica;
   c) siano dotati di soletta, griglie e/o cemento-vetro, aventi le medesime caratteristiche
   d) resistenza ai carichi veicolari della classe di appartenenza della via pubblica;
   e) siano perfettamente complanari al marciapiede e che rispondano alle prescrizioni vigenti sull'eliminazione delle barriere architettoniche;

f) venga sottoscritto apposito atto per l'assunzione diretta, da parte del privato proprietario e/o avente causa, di tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione inerenti e conseguenti a detti manufatti, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo e nel soprassuolo - questo anche per la parte di uso collettivo eventualmente ricompresa tra più manufatti consecutivi;
g) vengano corrisposte al Comune le tasse ed imposte vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico.

9. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrature di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione.

Art. 115 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.
2. Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.
3. L'installazione di apparecchi per il condizionamento o il trattamento dell'aria o installazione di canne fumarie è vietata salvo opportune opere di mascheramento:
   a) sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
   b) sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.
4. L'installazione di apparecchi per il condizionamento o il trattamento dell'aria è possibile:
   a) al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
   b) sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
   c) nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui sopra, sulle facciate prospettanti spazi privati.
5. È severamente vietato lo scolo dell'acqua di condensa del condizionatore e la sua raccolta su aree pubbliche.
6. Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.
7. L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda [pannelli solari] deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

Art. 116 - Serramenti esterni degli edifici

a) Nuclei di Antica Formazione

1. Per quanto riguarda i serramenti esterni degli edifici ricadenti nei NAF si rinvia a quanto definito per il centro storico all'interno delle NTA.

b) Tessuto Urbano Consolidato

1. Per tutte le altre zone della città non ci sono particolari prescrizioni di forma e dimensione.
2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018

–n. XI/695.

Art. 117 - Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe

1. L'installazione delle insegne e targhe è soggetta al rilascio di una autorizzazione amministrativa, e qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte della Commissione per il paesaggio.
2. La SCIA da presentare al SUAP all'istallazione non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio Tributi del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.
3. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D.Lgs. 15 novembre 1993, n.507.
4. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
5. E' soggetto ad autorizzazione il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche o d'uso pubblico.
6. Per la posa di mezzi pubblicitari visibili dagli spazi pubblici è necessaria, fatte salve le autorizzazioni di competenza di altri enti, l'autorizzazione comunale che può essere rilasciata solo quando risulti accertato che i requisiti oggettivi [tipologia, dimensioni, colori, materiali, composizione delle scritte o dei disegni, posizionamento, ecc.] dei mezzi pubblicitari siano tali da non alterare il decoro urbano e l'armonico inserimento nel contesto ambientale.
7. Le insegne, le targhe, i pannelli di esercizio e simili sono consentite quando siano collocate nella sede o nelle pertinenze dell'esercizio o ditta ove si svolge l'attività [industriale, artigianale, commerciale, arte o professione]. Le insegne di esercizi commerciali sono consentite quando siano collocate negli appositi spazi a ciò destinati nell'arredo della vetrina o nel sopraluce, non sporgano dal filo della facciata dell'edificio, non utilizzino sistemi di illuminazione ad intermittenza salvo che per i mezzi di comunicazione di messaggi posti all'interno delle vetrine dell'esercizio.
8. Le insegne a bandiera sono consentite quando non nuocciano al decoro dell'ambiente, abbiano limitata sporgenza. Sono di norma vietate le insegne a bandiera realizzate con cassonetti luminosi, in alluminio, in plexiglass e altri materiali plastici e anche qualora prevedano soluzioni luminose alternative, potranno essere assentite solo se realizzate con materiali consoni al contesto architettonico degli edifici su cui le stesse andranno installate e all'ambiente circostante.
9. È vietata l'installazione di insegne, di pannelli, di cartelli e di oggetti di qualsiasi genere a scopo di pubblicità sulle recinzioni [sia sulla muratura che sulla cancellata], sui parapetti dei balconi o dei terrazzi, sui parapetti delle finestre [o nel vano finestra].
10. Sugli edifici che si affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico è consentita la posa di targhe, bacheche, vetrinette e simili; la posa di tali manufatti potrà avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:
    - devono essere saldamente ancorate alla facciata dell'edificio;
    - devono essere realizzate in materiale infrangibile;
    - possono essere realizzate in materiale plastico unicamente se ottenuto con colorazione in pasta, escluse le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
    - potranno avere uno sporto massimo dal fronte dell'edificio sul quale sono collocate di cm. 10 in presenza di marciapiede e di cm. 5 in assenza di marciapiede e il loro lato inferiore dovrà essere posto a un'altezza di almeno mt. 1,20 dal marciapiede o mt. 1,35 dal piano stradale, in caso di assenza di marciapiede;
    - potranno avere una dimensione massima di 0,80 mq.;
    - possono essere dotati di apparecchi illuminanti esclusivamente inseriti nel manufatto, in posizione e con schermatura tale da non creare disturbo alla vista;
    - eventuali le cornici, mensole e parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro;
    - non devono alterare il decoro o coprire gli elementi architettonici degli edifici;

- devono essere applicate in modo tale da essere facilmente pulibili anche al loro interno.

11. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dall'indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, del proprietario dell'edificio. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nell'eventuale rilascio dell'autorizzazione.

Art. 118 - Tende e protezioni solari

1. In tutto il territorio comunale e su tutti gli edifici e manufatti affacciantisi direttamente sulla pubblica via e/o su spazi pubblici o di uso pubblico, è fatto divieto posare tende e protezioni solari che non siano coordinati per tutto l'edificio nel suo complesso.
2. In ogni caso detti manufatti non devono alterare la sagoma architettonica dell'edificio.
3. Tende e protezioni solari su edifici affacciantisi sulle pubbliche vie sono consentiti al piano terreno unicamente quando la strada, la piazza o lo spazio pubblico siano dotati di marciapiedi e di spazi esclusivamente riservati ai pedoni. L'altezza minima dei manufatti ammessi non può essere inferiore a m. 2,20 misurati dal piano di calpestio sottostante e il loro sporto dal fronte dell'edificio non può eccedere quella del marciapiede.
4. Sono consentiti tendoni solari e velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto: in tali casi è consentito l'impiego di manufatti di colore chiaro aventi altezza libera non inferiore a m. 2,20 misurati dal sottostante piano di calpestio.
5. Tutti i manufatti possono essere rifiutati o fatti smantellare quando trattasi di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare, essi risultino contrari al pubblico decoro.
6. L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, addebitando al responsabile gli oneri conseguenti.

Art. 119 - Erogatori automatici

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, sul suolo pubblico o anche applicati a edifici privati, purché in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico, è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto delle seguenti condizioni di installazione:
   a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
   b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
   c) verifica delle condizioni di sicurezza.

Art. 120 - Muri di sostegno e contenimento

1. I terreni naturali possono essere rimodellati mediante l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica e con la sola movimentazione delle terre. Quando ciò non sia tecnicamente possibile o quando tale rimodellatura comporti non giustificate alterazioni ambientali, si può ricorrere all'impiego di muri di sostegno.
2. In tal caso i muri per il sostegno di terreni scoscesi o per la formazione di terrapieni non possono avere altezza superiore a m. 2,00.
3. Qualora, per necessità dei luoghi, fosse necessario disporre di muri di sostegno di maggiore altezza, essi devono essere realizzati "a gradoni ", ognuno dei quali non può superare l'altezza di m. 2,00, con una profondità minima non inferiore a m. 2,00.
4. Di norma i muri di sostegno devono essere realizzati con "muri verdi" opportunamente completati con arbusti e apparato erbaceo.
5. Solo in caso di documentata impossibilità tecnica la facciata a vista dei muri di sostegno può essere realizzata in calcestruzzo, in laterizio o con rivestimento lapideo. Il muro così realizzato deve essere dotato di cimasa di

coronamento in materiale resistente non plastico e/o metallico. Salvo che i terrazzamenti non siano utilizzati a scopi colturali, i prospetti visibili dei muri di sostegno devono essere mascherati con piantumazioni e/o rampicanti verdi.

6. Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.
7. Il dimensionamento del muro di sostegno dovrà essere adeguatamente calcolato da un professionista tenendo conto delle più severe condizioni di pressione prevedibili da parte del terreno retrostante in occasione di eventi alluvionali. Qualora insista su una via aperta al pubblico il manufatto dovrà essere dotato di apposita dichiarazione di idoneità statica.
8. I muri di sostegno non possono essere utilizzati per la posa di materiale pubblicitario di qualsiasi genere e natura.

CAPO VI – Elementi costruttivi

Art. 121 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.
2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità [motoria, sensoriale, cognitiva ecc..], ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia anche parziale (cioè limitata a singole unità immobiliari) di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse.
4. In particolare le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento anche parziale di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, che siano sedi di attività aperte al pubblico, devono garantire il requisito della visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico: gli accessi devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso.
5. Ai fini dell'agibilità delle costruzioni le opere devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; a tal fine dovrà essere prodotta apposita dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, resa dai tecnici abilitati e nelle forme previste dalla normativa vigente.

Art. 122 - Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e alla DGR n. XI/695 del 24/10/2018.
2. Le serre solari e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, fanno parte delle superfici accessorie e non si computano nelle superfici lorde, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
   - - essere integrate nell'organismo edilizio;
   - - avere una profondità non superiore a m. 1,50;

- - avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegate;
- - la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1{,}5$ W/m²K per almeno il 75%;
- - essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- - 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;
- - garantire una riduzione pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate;
- - non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

3. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della superficie lorda.
4. La verifica dei rapporti illuminanti dei locali con superfici finestrate aventi affaccio verso la serra bioclimatica dovrà essere effettuata considerando quale unico locale quello costituito dalla serra e dal locale retrostante. Ai fini della verifica del RI minimo dei locali retrostanti, il valore di superficie finestrata utile di tale locale 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 e riportato all'interno degli elaborati progettuali. L'areazione indiretta non è ammessa; pertanto l'areazione naturale di locali abitativi dotati di serre bioclimatiche, dovrà comunque essere garantita da aperture verticali poste in altre pareti/ copertura.

Art. 123 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Salvo diverse disposizioni nazionali o regionali, gli impianti di produzione di energia termica devono garantire il contemporaneo rispetto della copertura da fonti rinnovabili, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili devono essere progettati nel rispetto delle indicazioni contenute nelle Schede degli elementi costitutivi del paesaggio, Appendice B alla DGR 22/12/2011, n. IX/2727, per ottenere un corretto inserimento nel contesto e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato.
3. Si richiamano le disposizioni previste nell'art "impianti solari termici/ fotovoltaici" delle Norme tecniche d'Attuazione contenute nel Piano delle Regole del PGT.

Art. 124 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.
2. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi elementi di arredo costituiti da piccoli manufatti leggeri con funzioni accessorie e di servizio, non destinati alla permanenza di persone. I suddetti manufatti dovranno avere caratteri di precarietà costruttiva, di temporaneità di installazione e di facile amovibilità e pertanto saranno privi di qualsiasi fondazione stabile.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al precedente comma, si considerano manufatti leggeri le seguenti strutture:
   a) pergolati, pompeiane o pergotende, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;
   b) gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, destinate ad uso stagionale, atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie;

c) arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;

d) modesti manufatti per ricovero di animali domestici o da cortile. Le dimensioni massime sono: 2,00 x 2,00 x 2,00 m.

e) ripostigli per il ricovero attrezzi per giardino o per il ricovero della legna caratterizzati da strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità. Le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 6,00, ed altezza in gronda non superiore a m. 2,40.

4. Inoltre dovranno essere di pertinenza degli edifici residenziali nel numero di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o in diritto di uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. In ogni caso i predetti manufatti dovranno rispettare le distanze dai confini prescritte dal Codice civile.

Art. 125 - Aree scoperte di pertinenza di edifici produttivi o adibiti a deposito

1. I progetti di nuova costruzione, ristrutturazione o di ampliamento degli edifici produttivi o adibiti a deposito, devono prevedere la contestuale sistemazione dell'area libera, individuando sulla stessa gli spazi destinati al carico e scarico, alla sosta o manovra degli automezzi, ed eventuale deposito a cielo aperto o sotto tettoie, nonché le superfici drenanti e pavimentate, gli spazi verdi e le alberature.
2. Con il titolo abilitativo possono essere prescritte la formazione di quinte edilizie o barriere verdi, nonché gli accorgimenti necessari perché il deposito di merci e materiali non costituisca elemento di disordine e di degrado urbano. Dette prescrizioni costituiscono parte integrante del titolo abilitativo.

Art. 126 - Terreni inedificati utilizzati per attività produttive e di deposito

1. L'uso del terreno per attività produttive e/o di deposito senza manufatti edilizi può avvenire solo alle seguenti condizioni:
   - rispetto della destinazione ammessa dal P.G.T.;
   - presenza di recinzione, eventualmente anche in muratura;
   - presenza di cortine o siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, determini un effetto ambientale di degrado o di disordine.
2. I proprietari devono mantenere le aree non coperte da edifici perfettamente pulite e in condizioni igienico-ambientali decorose.
3. I terreni non occupati da fabbricati, qualunque sia l'uso presente e la destinazione futura, devono essere conservati costantemente liberi da impaludamenti ed inquinamenti dai proprietari, ovvero da coloro che ne hanno la disponibilità. A tale fine essi devono provvederli dei necessari canali di scolo o altre opere idonee, che devono essere mantenute in buono stato di efficienza.
4. E' fatto obbligo, all'atto della presentazione della pratica di inizio attività, la redazione di un elaborato grafico che rappresenti le aree di carico e scarico merci, la presenza di eventuali cassonetti o strutture tecniche (condensatori, impianti vari, ecc.), la tipologia della pavimentazione e di smaltimento delle acque meteoriche.
5. I terreni incolti, se posti in prossimità di abitazioni, dovranno essere mantenuti costantemente liberi da arbusti e materiali che favoriscano la moltiplicazione di insetti, roditori e animali molesti.

Art. 127 - Altre opere di corredo degli edifici

1. Costituiscono ulteriori opere di corredo degli edifici:
   a) le strutture prefabbricate retrattili,

b) le strutture pressostatiche temporanee su aree private e pubbliche, a servizio di impianti sportivi pubblici e privati aperti al pubblico.

2. Si intende per struttura prefabbricata retrattile una struttura flessibile di supporto per lo stoccaggio delle merci, il deposito di materiali e/o il ricovero di automezzi, affiancabile alle strutture edilizie esistenti o destinata alla formazione di collegamenti protetti tra strutture edilizie separate o con funzione di tettoia mobile isolata, dotata di struttura portante metallica e teloni di protezione in materiale plastico di adeguato spessore, realizzabile esclusivamente ove ammesso e disciplinato dal PGT .
3. Tali strutture devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati. Le strutture richiedono le autorizzazioni di legge.
4. Si intende per struttura pressostatica la copertura priva di struttura portante rigida, sostenuta dalla sovrappressione atmosferica creata nell'ambiente interno. Le coperture pressostatiche possono essere impiegate come coperture temporanee di strutture ad uso sportivo quali campi da tennis, calcetto, basket, altri campi sportivi di piccole dimensioni, piscine e maneggi. Ogni copertura pressostatica può essere a membrana singola, doppia o tripla, al fine di garantire la minor dispersione termica in relazione all'attività svolta. Dette strutture devono presentare caratteristiche fisiche tali da non modificare permanentemente lo stato dei luoghi, per cui devono essere dotate di sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione.
5. Esse sono soggette ad autorizzazione temporanee, secondo le modalità di legge, da rinnovare periodicamente.
6. Per entrambe le tipologie di struttura sono fatte salve tutte le limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati o di PGT.

TITOLO IV| VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 128 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

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

Art. 129 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli Uffici comunali possono effettuare in ogni momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
2. In relazione all'attività di cantiere, il committente delle opere si impegna a:
   a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e smi "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
   b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
   c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
   d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri, fermi restando gli obblighi ed adempimenti di legge.
4. È sospesa l'efficacia del titolo abilitativo nei casi previsti dall'art. 90 c. 10 del D.Lgs. 81/2008 e nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi all'idoneità tecnico professionale, nonché nei casi di reiterata violazione delle disposizioni in materia di distacco internazionale di personale.

Art. 130 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

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. Le sanzioni amministrative di cui al comma 1 del presente articolo sono determinate con apposito atto/regolamento. In assenza del citato atto/regolamento si applicano i disposti del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..
3. In caso di mancato pagamento della sanzione si procederà alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso. Su richiesta motivata dell'interessato che dimostri di trovarsi in condizioni economiche disagiate può essere disposto che la sanzione pecuniaria venga pagata in rate mensili da tre a trenta ai sensi dell'articolo 26 della Legge n° 689/1981.

TITOLO V| NORME TRANSITORIE

Art. 131 - Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche al regolamento edilizio sono approvate mediante le stesse procedure di approvazione dello stesso, definite dall'articolo 29 della LR n. 12/2005 ss.mm.ii..
2. Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e/o sostituite dalle norme statali e/o regionali che intervengano sulle tematiche regolate.
3. Il presente Regolamento edilizio e le sue successive modifiche e aggiornamenti sono trasmessi a Regione Lombardia per le opportune attività di monitoraggio di cui al quadro dispositivo.

Art. 132 - Disposizioni transitorie

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

Art. 133 - Coordinamento con altre fonti normative

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento è fatto espresso rinvio alla L.R. 12/2005 ed alle altre disposizioni normative nazionali vigenti in materia.
2. L'applicazione della L.R. 12/2005 prevarrà rispetto ad ogni eventuale disposizione del presente regolamento contrastante rispetto al contenuto della suddetta norma.
3. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alla normativa del PGT e viceversa.

Art. 134 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore successivamente alla pubblicazione all'Albo Pretorio in osservanza alle disposizioni del vigente Statuto Comunale.

Art. 135 - Allegati al regolamento edilizio

1. Costituiscono parte integrante del presente regolamento edilizio:
   - l'allegato A "Definizioni tecniche uniformi" ai sensi della DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695,
   - l'allegato B Criteri di sostenibilità, resilienza e produzione di energia da fonti rinnovabili,
   - l'allegato C alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695 (Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia eventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale);
   - l'allegato D Requisiti degli edifici rurali -case rurali, pertinenze e stalle- e dei luoghi adibiti a detenzione di animali, compresi quelli d'affezione.
2. Eventuali modifiche e aggiornamenti apportati agli allegati A e C di cui al comma 1 saranno recepite in maniera diretta nel presente regolamento senza necessità di ricorrere alla procedura di cui all'art. 29 della l.r. 12/2005, fatte comunque salve differenti disposizioni regionali sopraggiunte.