

Comune di Bernareggio

Provincia di Monza e della Brianza



# RE

## Regolamento Edilizio



**ADOZIONE con Delibera del C.C. n.18 del 19/04/2024**  
**APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n.52 del 30/07/2024**

**ATTRIBUZIONI**

SINDACO  
Gianluca Piazza

SEGRETARIO COMUNALE  
dott.ssa Emanuela Seghizzi

ASSESSORE AL BILANCIO, ALLA PIANIFICAZIONE E TERRITORIO  
Angelina Marcella

SETTORE n. 4 TECNICO  
arch. Claudio Vergani [Responsabile]  
arch. Stefania De Melgazzi  
arch. Marta Picchi  
arch. Elena Colombo  
geom. Nicole Gandolfi

CENTRO STUDI PIM  
dott. Franco Sacchi [Direttore]  
arch. Cristina Alinovi [Capo progetto]  
ing. Francesca Boeri [VAS]  
p.t. Francesca Bugnoni, arch. Marco Norcaro [Consulenti esterni]

luglio 2024  
IST\_29\_22\_ELA\_TE77\_rev7

**Sommario**

<b>PARTE PRIMA   PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>6</b>
ART. 1 - PRINCIPI GENERALI E OGGETTO .....	7
ART. 2 - DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	7
ART. 3 - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI EDILIZI .....	7
<b>PARTE SECONDA   DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI</b>	<b>9</b>
ART. 4 - COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA [SUE].....	9
ART. 5 - TITOLI ABILITATIVI .....	9
ART. 6 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	10
ART. 7 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO .....	10
ART. 8 - USI TEMPORANEI.....	11
ART. 9 - MODALITÀ DIRETTA CONVENZIONATA.....	11
ART. 10 - COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO .....	13
ART. 11 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA .....	15
ART. 12 - GIUDIZIO SINTETICO DI SOSTENIBILITÀ PAESAGGISTICA .....	15
ART. 13 - COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	16
ART. 14 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE .....	18
ART. 15 - REQUISITI ESSENZIALI E SPECIFICHE TECNICHE DELLA DOCUMENTAZIONE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI E DELLE PRATICHE EDILIZIE E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA COMUNALE.....	18
ART. 16 - MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON IL SUAP .....	19
<b>CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI</b>	<b>19</b>
ART. 17 - AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI .....	19
ART. 18 - ATTO RICOGNITIVO DELLA DENSITÀ EDILIZIA E VINCOLO DI ASSERVIMENTO .....	19
ART. 19 - CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA [CDU] .....	20
ART. 20 - CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	20
ART. 21 - PROROGA E RINNOVO TITOLI ABILITATIVI .....	20
ART. 22 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ .....	20
ART. 23 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI.....	21
ART. 24 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE .....	22
ART. 25 - DEROGHE NEI PIANI ATTUATIVI.....	22
ART. 26 - PARERE PREVENTIVO .....	23
ART. 27 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO.....	23
ART. 28 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI .....	24
ART. 29 - CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA.....	24
<b>TITOLO II   DISCIPLINA DELLE ESECUZIONI DEI LAVORI.....</b>	<b>26</b>
<b>CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>26</b>
ART. 30 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E DIFFERIMENTO DEI LAVORI.....	26
ART. 31 - INTERRUZIONI LAVORI .....	26
ART. 32 - VOLTURA DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	26
ART. 33 - VARIANTI .....	27
ART. 34 - SOSTITUZIONE E VARIAZIONI RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI .....	27
ART. 35 - COMUNICAZIONE FINE LAVORI .....	27
ART. 36 - OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO .....	28
ART. 37 - COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA SUOLI, AMIANTO, ORDIGNI BELLICI E MATERIALE DA SCAVI	29
<b>CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>30</b>
ART. 38 - PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	30
ART. 39 - PUNTI FISSI DI LINEA E QUOTE DI LIVELLO.....	30
ART. 40 - CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE .....	31
ART. 41 - CARTELLI DI CANTIERE .....	33
ART. 42 - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI .....	34
ART. 43 - MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE .....	35
ART. 44 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA	36
ART. 45 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI .....	37
ART. 46 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI.....	38
<b>TITOLO III   DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....</b>	<b>39</b>
<b>CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO</b>	<b>39</b>
ART. 47 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI .....	39

ART. 48 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO .....	39
ART. 49 - PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI .....	39
ART. 50 - CLIMA E IMPATTO ACUSTICO .....	39
ART. 51 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI RIFERITI ALL'UTILIZZO DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI .....	40
ART. 52 - INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA .....	40
ART. 53 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI .....	40
ART. 54 - INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNalzAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI .....	40
ART. 55 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO DI GAS RADON .....	40
ART. 56 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE 41	41
ART. 57 - TUTELA DI SUOLO E SOTTOSUOLO .....	42
ART. 58 - MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI .....	44
ART. 59 - REQUISITI DI PERMEABILITÀ DELLE AREE DI PERTINENZA .....	45
ART. 60 - LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI .....	46
ART. 61 - REQUISITI .....	46
ART. 62 - INTERCAPEDINI E VESPAI .....	47
ART. 63 - SCALE .....	47
ART. 64 - LOCALI SOTTOTETTO NON AGIBILI .....	49
ART. 65 - RECUPERO LOCALI SOTTOTETTO .....	49
ART. 66 - AGGETTI SU STRADA, PARAPETTI E DAVANZALI .....	49
ART. 67 - SOPPALCHI .....	50
ART. 68 - QUALITÀ ARIA .....	50
ART. 69 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI .....	50
ART. 70 - AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROMETRICI .....	50
ART. 71 - CARATTERISTICHE AMBIENTALI E MICROCLIMATICHE .....	51
ART. 72 - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLE SCOMMESSE .....	51
ART. 72 BIS PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI .....	51
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO</b> .....	<b>56</b>
ART. 73 - STRADE .....	56
ART. 74 - PORTICI E GALLERIE .....	57
ART. 75 - PISTE CICLABILI .....	57
ART. 76 - AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICHE E PRIVATE .....	58
ART. 77 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE .....	58
ART. 78 - MARCIAPIEDI, PASSAGGI PEDONALI, PERCORSI PEDONALI .....	59
ART. 79 - ACCESSI E PASSI CARRABILI ED USCITE PER AUTORIMESSE .....	59
ART. 80 - DEHORS /CHIOSCHI/EDICOLE PROVVISORI POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO .....	60
ART. 81 - RECINZIONI .....	61
ART. 82 - NUMERAZIONE CIVICA .....	62
ART. 83 - SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE .....	62
<b>CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE</b> .....	<b>62</b>
ART. 84 - DISCIPLINA DEL VERDE .....	62
ART. 85 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO, BONIFICHE E QUALITÀ DEI SUOLI .....	63
<b>CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE</b> .....	<b>63</b>
ART. 86 - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....	63
ART. 87 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO .....	63
ART. 88 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE .....	63
ART. 89 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI .....	63
ART. 90 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, DISTRIBUZIONE DEL GAS E RETI DEL TELERISCALDAMENTO .....	64
ART. 91 - ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE .....	64
ART. 92 - INSTALLAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DI RICARICA DEI VEICOLI ALIMENTATI A ENERGIA ELETTRICA .....	65
ART. 93 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI E DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO .....	65
ART. 94 - IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI .....	65
ART. 95 - TELECOMUNICAZIONI .....	65
ART. 96 - RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA .....	65
ART. 97 - ILLUMINAZIONE ESTERNA NEGLI SPAZI PRIVATI .....	66
<b>CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO</b> .....	<b>66</b>
ART. 98 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI .....	66
ART. 99 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO .....	66
ART. 100 - PIANO DEL COLORE .....	67
ART. 101 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI .....	68
ART. 102 - ALLINEAMENTI .....	68
ART. 103 - COPERTURE DEGLI EDIFICI .....	69
ART. 104 - GRIGLIE ED INTERCAPEDINI .....	70
ART. 105 - ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI .....	71
ART. 106 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI .....	71
ART. 107 - INSEGNE COMMERCIALI, VETRINE, TENDE, TARGHE .....	72
<b>CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI</b> .....	<b>72</b>
ART. 108 - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	72

ART. 109 - SERRE BIOCLIMATICHE E SISTEMI PASSIVI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA .....	73
ART. 110 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI .....	73

**TITOLO IV | VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO..... 75**

ART. 111 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO .....	75
ART. 112 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	75
ART. 113 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI .....	76
TABELLA ILLUSTRATIVA DELLE VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E RELATIVE SANZIONI PECUNIARIE..	78

**TITOLO V | NORME TRANSITORIE ..... 79**

ART. 114 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	79
ART. 115 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	79
ART. 116 - COORDINAMENTO CON ALTRE FONTI NORMATIVE.....	79
ART. 117 - ENTRATA IN VIGORE .....	79
PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI CONTENUTI NELLE REGOLAMENTO EDILIZIO E NEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	80

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

**Art. 1 - Principi generali e oggetto**

---

1. 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, limitatamente agli aspetti integrativi del vigente Regolamento Locale d'Igiene. 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.
2. 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.
3. Il Regolamento Edilizio [RE] si attua unitamente e nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, al Regolamento Locale di Igiene, alle Norme di Attuazione del Piano di Governo del Territorio e agli altri regolamenti comunali.
4. 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, ferroviario, aeroportuale, 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.5) alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
    - 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 - Definizioni uniformi dei parametri edilizi**

---

1. Il RE, per quanto concerne le definizioni dei parametri edilizi, rimanda alle definizioni di cui all'Allegato A alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695.

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



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

### **CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

#### **Art. 4 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia [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 svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, segnalazioni, o istanze, nonché di adozione di ogni possibile atto attinente alla materia edilizia, curando i rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le eventuali altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia [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;
  - Dirigente di Settore, il Dirigente di Settore a cui afferisce il SUE, a cui compete la firma degli atti e provvedimenti edilizi e urbanistici con valenza esterna, sottoscritti anche dal Responsabile del procedimento, e, nonché i poteri sostitutivi nei confronti dei Responsabili delle Unità Territoriali.
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.

#### **Art. 5 - 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 progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli

effetti degli artt. 23, 33 e 39 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio. Per i procedimenti inerenti i titoli abilitativi si rimanda alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 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. Qualora più interventi edilizi di manutenzione o risanamento conservativo autonomamente conducano ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente, è necessario l'idoneo titolo abilitativo con l'adeguata qualifica da essi risultante.
4. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e smi per le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni non soggette alle disposizioni del Titolo II del medesimo D.P.R..

#### **Art. 6 - 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;
  - b) intervento edilizio diretto convenzionato;
  - c) permesso di costruire in aree agricole;
  - d) pianificazione attuativa.
2. Tutti i progetti di opere edilizie indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.
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 adeguato alla qualifica da essi risultante.

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

---

1. Per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie si rimanda all'art. 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio - rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio ed al D.P.R. 380/2001 e 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. 8 - 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, nella Scheda di Indirizzo per l'ARU1 nel DdP nonché rispetto agli usi compatibili previsti nel Tessuto Urbano Consolidato.
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. La durata dell'uso temporaneo, di cui alla lettera a) del precedente comma, è definita in un periodo di tempo non superiore a tre anni prorogabile, una sola volta, di altri due.
5. 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.
6. 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. 9 - 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 s.m.i, secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente.
4. È previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante, si assuma tutti gli obblighi previsti dall'atto convenzionale e presenti le opportune fidejussioni a garanzia degli obblighi stessi se necessarie.
5. È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione comunale.
6. Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a modalità diretta convenzionata, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente idoneo titolo abilitativo o domanda di permesso di

costruire, corredata dalla documentazione di seguito indicata, oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:

- a) uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, 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 s.m.i. 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. 10 - 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, oltre che nei casi di cui agli articoli 81, 94, 98, 99, 107 e 110 del presente Regolamento, 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 Bernareggio;
  - 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 Bernareggio.
- 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.
- c) Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza, si provvederà alla sua sostituzione attingendo in via preferenziale dall'elenco di cui al comma precedente.
6. Convocazione
- a) La Commissione si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che 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. 11 - Autorizzazione paesaggistica**

---

- 1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.
- 2. Per le procedure di presentazione e di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica si rimanda agli artt.146,147 e 159 del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'arti. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, come sostituito dall'art. 2 del Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 62 - Ulteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali.
- 3. Si richiamano gli aggiornamenti e gli ambiti di esclusione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.
- 4. Per le modalità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e delle sanzioni amministrative a tutela del paesaggio si rinvia agli articoli n. 82 3 n. 83 della LR 12/05.

#### **Art. 12 - 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. La valutazione dell'impatto paesistico proposta dal progettista è verificata a cura del Responsabile del Procedimento. I progetti che, ad esito della valutazione di cui al precedente comma, siano risultati sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali vengono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio.
- 4. 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. 13 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione Edilizia**

---

1. Finalità e competenze

- a) Il presente articolo disciplina l'istituzione, la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento della Commissione edilizia, istituita ai sensi dell'art. 30 comma 1 della L.R. 12/2005, che delega ai comuni la facoltà di istituire la Commissione Edilizia.
- b) La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico – consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime in materia di progettazione architettonica, di urbanistica e di gestione territoriale.
- c) Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri consultivi e non vincolanti che vengono resi per:
  - strumenti urbanisti, Programmi Integrati di Intervento, Piani attuativi, e loro varianti;
  - permessi di costruire anche in variante;
  - SCIA alternativa al Permesso di Costruire;
  - istanze di pareri preventivi ai sensi dell'art. 26 del presente Regolamento Edilizio su richiesta del responsabile del procedimento;
  - aspetti tecnici, giuridici, o interpretativi particolarmente delicati o complessi a richiesta del responsabile del procedimento;
  - su opere e lavori pubblici o di interesse pubblico, che riguardano aspetti disciplinati dal presente regolamento o a richiesta del Responsabile Unico del Progetto [RUP];
  - Regolamenti comunali aventi rilevanza sulla gestione ambientale, territoriale, edilizia.
- d) La Commissione edilizia, laddove rilevasse criticità relative a tematiche paesaggistiche, può richiedere il parere della Commissione per il paesaggio.

2. Composizione, requisiti e incompatibilità

- a) La Commissione edilizia è costituita da almeno n. 6 [sei] 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, geografiche ed ambientali, il diritto edilizio urbanistico;
  - 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;
  - almeno un componente deve essere esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche, risultante da apposite attestazioni di corsi di formazione in materia;
  - almeno un componente deve essere esperto in materia di antincendio, risultante da apposite attestazioni di corsi di formazione in materia.
- 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 Bernareggio.
- 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 Commissione edilizia nella prima seduta designa il proprio Presidente scegliendolo tra i componenti della stessa. Nella medesima seduta il presidente eletto indica il vicepresidente.
- c) Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza, si provvederà alla sua sostituzione attingendo in via preferenziale dall'elenco di cui al comma precedente.

6. Convocazione

- a) La Commissione si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
- b) La seduta è convocata dal presidente o in caso di impedimento dal vicepresidente con nota di questi da inviarsi a mezzo PEC o altro mezzo informatico, almeno 3 [tre] 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) Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei componenti, tra cui deve essere comunque garantita la presenza del Presidente o, in caso di impedimento, del vicepresidente.
- 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 o, in caso di impedimento, del vicepresidente.
- 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. 14 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie**

---

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia [SUE], di cui all'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art.32 della L.R. 12/2005, costituisce il punto di accesso per il privato che intende presentare titoli abilitativi relativi ad interventi edilizi.
2. L'Amministrazione Comunale ha attivato uno "Sportello Telematico Polifunzionale" per la compilazione e trasmissione delle Pratiche Edilizie. L'obbligatorietà della trasmissione telematica delle pratiche edilizie tramite lo "Sportello Telematico Polifunzionale" viene definita tramite atto del Dirigente del Settore.
3. 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 Polifunzionale". In tema di decorrenza dei termini dei procedimenti si richiama quanto previsto dall'art. 18 bis comma 1 e 2 della L. 241/90.
4. 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 Polifunzionale".

**Art. 15 - Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali e delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale**

---

1. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
  - a) fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
  - b) fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine;
  - c) dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili;
  - d) rappresentare la situazione comparativa tra lo stato di fatto/stato autorizzato e lo stato di progetto contraddistinto convenzionalmente con il giallo/rosso, da riportare in legenda, da applicarsi anche alle destinazioni d'uso dei locali; diverse indicazioni dovranno essere espressamente riportate in legenda.
2. 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.

3. Inoltre, nei casi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, nonché di realizzazione di opere di urbanizzazione, deve essere presentata documentazione digitale georeferenziata con l'indicazione del perimetro dell'ambito di intervento, delle eventuali aree di cessione e delle aree oggetto di opere di urbanizzazione, da aggiornarsi a seguito dell'ultimazione dei lavori secondo le specifiche indicate sul sito istituzionale.

#### **Art. 16 - Modalità di coordinamento con il SUAP**

---

1. Sono attribuite al SUAP le competenze edilizie dello Sportello Unico per l'Edilizia Produttiva [SUAP], fermo restando quanto definito dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 - Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive - , ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008.
2. Al fine di assicurare l'efficace trattazione delle procedure interessanti congiuntamente l'Area Sportello Unico per l'Edilizia e la struttura dello Sportello Unico per le Attività Produttive sono adottati mediante determinazioni dirigenziali, nel rispetto della normativa in materia e dei criteri risultanti dal presente Regolamento e dal Regolamento del SUAP, i necessari atti di organizzazione di competenza delle relative Aree.

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

#### **Art. 17 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

---

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

#### **Art. 18 - Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento**

---

1. Ove si proceda alla realizzazione di nuove costruzioni, le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate ad atto ricognitivo della densità edilizia e a vincolo di asservimento agli indici urbanistici applicabili al momento della formazione del titolo edilizio.
2. È facoltà del Responsabile del procedimento estendere l'obbligo del "vincolo di asservimento" nel caso particolarmente complessi che riguardano proprietà diverse.
3. Il vincolo di asservimento e l'atto di densità permangono con il permanere degli edifici, anche se oggetto di frazionamento ovvero di alienazione, anche parziale, dell'area, fatta salva la facoltà di utilizzare indici urbanistici diversi che si rendano applicabili per effetto di variazioni del PGT.
4. Il vincolo di asservimento e l'atto di densità viene costituito mediante scrittura privata unilaterale, da sottoscrivere e trascrivere a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato e prodotto in duplice copia, prima del rilascio o della formazione del titolo o all'atto della procedura autocertificata. In alternativa dovrà essere presentato opportuno atto di impegno in carta semplice a produrre il "vincolo di asservimento" prima della richiesta di agibilità. Il non rispetto dell'impegno prevede l'annullamento del titolo edilizio.
5. Nel caso di diritti edificatori perequati eventualmente utilizzati o trasferiti nell'atto di asservimento o di densità dovrà essere indicata la quantificazione dei diritti edificatori e la localizzazione puntuale delle aree oggetto di trasferimento/perequazione. Il vincolo di asservimento deve essere esteso anche alle aree che hanno generato tali diritti. In questo caso il certificato dei diritti edificatori dovrà essere obbligatoriamente consegnato in originale entro la formazione del titolo.

6. L'atto ricognitivo della densità edilizia e di asservimento delle aree dovrà essere sostituito da atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, contestualmente alla presentazione della fine dei lavori.
7. Lo Sportello Unico per l'Edilizia trasmette una copia dell'atto all'Area competente che ne detiene la raccolta in appositi registri e che provvede all'aggiornamento del registro dei diritti edificatori a sensi della vigente normativa Regionale in materia.

#### **Art. 19 - 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. 20 - Certificato dei diritti edificatori**

---

1. Per le definizioni e disciplina dei diritti edificatori si rinvia al Regolamento dei diritti edificatori e per quanto non previsto in esso al Piano di Governo del Territorio.

#### **Art. 21 - 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.

#### **Art. 22 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

---

1. Il Sindaco sentito il parere o su richiesta delle autorità competenti [ATS, VV.FF., ecc.], qualora vengano meno i requisiti igienico-sanitari e/o strutturali e/o impiantistici e/o di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e/o privata, può disporre la sospensione dell'uso o

dichiarare l'inagibilità degli immobili o di parte di essi, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934 e smi con atto da notificarsi alla proprietà/soggetti coinvolti.

2. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:
  - a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
  - c) requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% ai valori minimi previsti dal presente regolamento;
  - d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 60% ai valori minimi previsti dal presente regolamento);
  - e) assenza di idonei servizi igienici;
  - f) assenza di idoneo impianto di acqua potabile,
  - g) assenza di spazio o locale cucina;
  - h) assenza di idoneo impianto elettrico.
3. Un edificio o parte di esso dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità, attestate mediante relazione tecnica asseverata di avvenuta risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi e presentazione agli uffici Comunali competenti, di nuova segnalazione certificata di agibilità inerente gli interventi eseguiti.

#### **Art. 23 - 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, calcolate secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale e del presente Regolamento.
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, il contributo per il costo di costruzione è da considerarsi in ogni caso congruo se il calcolo è effettuato sulla base della tabella ministeriale con l'applicazione della classe massima alla superficie complessiva dell'intervento.
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. 24 - 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 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. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali possono essere previste a scomputo esclusivamente dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge, senza possibilità di compensazione dei costi eccedenti. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, dovrà essere versata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti oppure, a scomputo di tale differenza, potranno essere realizzate ulteriori opere di urbanizzazione.
6. Le opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, lo scomputo viene riconosciuto fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, fatto salvo quanto previsto al comma precedente e dalla normativa vigente.
7. 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.
8. 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. 25 - 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. 26 - 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. 27 - 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 Polifunzionale, 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 dei portatori di interesse, pubblici e privati, al fine di garantire la condivisione nelle fasi di sviluppo del progetto.

#### **Art. 28 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

---

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

#### **Art. 29 - Concorsi di urbanistica e di architettura**

---

1. 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.
2. 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"].
3. 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.
4. 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.
5. 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.



6. 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.
7. 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 3 di cui sopra.
8. Il Piano delle Regole all'articolo 38 delle NTA, al fine di incrementare la qualità degli interventi edilizi e urbanistici, ha definito una forma di incentivazione per promuovere l'utilizzo di procedure concorsuali.

## **TITOLO II| Disciplina delle esecuzioni dei lavori**

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

#### **Art. 30 - 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, con provvedimento motivato, per fatti, estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere e ai sensi dell'articolo 30 comma 3 della L. 98/13.
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. Decorso 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. 31 - 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 come meglio specificato all'art.15 del presente RE.

#### **Art. 32 - 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. 33 - 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. 34 - 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. 35 - Comunicazione fine lavori**

---

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi legislativamente previsti, dalla convenzione o da atti unilaterali d'obbligo.
2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata allo Sportello Unico 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.
7. La comunicazione di fine lavori deve essere predisposta anche per i provvedimenti edilizi soggetti a comunicazione asseverata [CILA] e ai manufatti provvisori/temporanei.

**Art. 36 - 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 nei seguenti casi:
  - a) marciapiede che garantisca una larghezza residua minima di 2,00 m. [art. 20 CDS];
  - b) aree pedonali;
  - c) carreggiata solo a sbalzo oltre i 5,00 m. di altezza;e deve rispettare le seguenti prescrizioni:
  - d) non deve essere manomesso il suolo pubblico;
  - e) sporgenza massima di 0,6 m fino a 5 m di altezza su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare oppure fino alla prima fascia marcapiano oppure fino alla prima fila di balconi;
  - f) sporgenza massima di 6 cm fino a 3,50 m di altezza su aree pedonali o fino alla prima fascia marcapiano o fino alla prima fila di balconi;
  - g) sporgenza massima complessiva di 0,25 m oltre i limiti di altezza precedentemente indicati.
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. 37 - 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] della Brianza i dati compilando il Modulo NA/1 [allegato]. La mancata comunicazione alle ATS è sanzionata [art. 15 comma 4 Legge 257/1992, art. 8bis L.R. 17/2003 e D.g.r. IX/4777 del 30 gennaio 2013].
5. In 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. 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.
11. 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. 38 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

---

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

### **Art. 39 - 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'aveente titolo o suo delegato per presa d'atto; tutte le eventuali spese sono a carico del richiedente, comprensivi dei diritti di segreteria dovuti.
4. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione da ottenersi prima del rilascio o formazione del titolo abilitativo; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.

#### **Art. 40 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

---

1. Fermo restando quanto previsto dalla vigilanza del cantiere per la salute e la sicurezza, nonché per la regolarità dei rapporti di lavoro, tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
2. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie [a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.].
3. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
4. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.
5. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie identiche dei titoli\elaborati se prodotti in modalità digitale.
6. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.
7. Per le attività di cantiere che superano i valori 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 s.m.i, 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:
  - dalle ore 8:00 e alle ore 20:00; le stesse andranno sospese dalle ore 12:00 alle ore 14:00 e tutti i giorni festivi.
9. I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato, purché all'interno delle fasce orarie previste dal Regolamento Acustico Comunale, devono inviare comunicazione autocertificata indicando la comprovata necessità delle lavorazioni da svolgere e il titolo edilizio/comunicazione se dovuto. Resta ferma la necessaria autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.

10. I cantieri che operano a ciclo continuo o al di fuori degli orari di cui sopra dovranno essere appositamente autorizzati dall'ufficio competente, previa autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.
11. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o mobili secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
12. 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 salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua. Gli eventuali accessi di cantiere ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, questa non deve 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. 41 - 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. 42 - 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. 43 - 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.

4. In ogni caso per le modifiche realizzate in fase esecutiva è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante ai sensi di legge.

**Art. 44 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

---

1. Tutte le strutture provvisorie e tutte le attrezzature del cantiere edilizio devono essere realizzate ed utilizzate in conformità alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e devono essere provviste delle relative certificazioni, nel rispetto delle norme di legge e delle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
2. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
3. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.
4. L'amministrazione 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 sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 Attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
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 ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
12. 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 provvisorie [ponteggi – trabattelli, ecc.].
13. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
14. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché 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. 45 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

---

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
2. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
3. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale. Nel caso in cui l'area debba essere

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

4. In caso di ritrovamenti di ordigni bellici devono essere sospesi immediatamente i lavori, evacuata l'area e data immediata comunicazione alla Polizia Locale.
5. 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. 46 - 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, nonché al Regolamento di attuazione del PUGSS.

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

### **CAPO I – Disciplina dell’oggetto edilizio**

#### **Art. 47 - Caratteristiche costruttive e funzionali 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.

#### **Art. 48 - 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. Per quanto riguarda i requisiti igienici delle costruzioni valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene.

#### **Art. 49 - Prestazioni energetiche degli edifici**

---

1. Si rinvia a quanto previsto dalla normativa Nazionale e Regionale in materia.
2. Si rimanda, altresì, al Titolo III "Interventi di Sostenibilità e resilienza" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

#### **Art. 50 - 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.
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. 51 - 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. 52 - 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 idrogeologica 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.
2. Si rimanda inoltre alle disposizioni con rilevanza urbanistica di cui al Regolamento del Servizio Idrico Integrato del soggetto gestore di tale servizio.

#### **Art. 53 - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici**

---

1. Si rimanda al Titolo II Capo I e Capo II del presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 54 - 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, all'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole per le misure e forme di incentivazioni riguardanti la "Sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana".

#### **Art. 55 - 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 obiettivi specifici di riduzione dell'esposizione al gas radon previsti dal PNR.
4. 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.
5. Nei nuovi edifici o per i vespai di nuova realizzazione, va garantita una altezza minima di 0,30 m e l'uniforme ventilazione del medesimo o del piano cantina, mediante due aperture non richiudibili aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 50 mq di superficie di pavimento del vespaio o del piano cantina, o frazione, e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Per superfici maggiori del vespaio, tali aperture devono essere incrementate proporzionalmente, con il medesimo criterio. Per ciascuna cantina dovrà essere realizzata una superficie di ventilazione libera di 0,03 mq, all'intradosso del solaio di copertura e comunicante con il corridoio di accesso, il quale deve essere munito di apertura di areazione libera verso l'esterno di almeno 0,06 mq.
6. Altresì, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi aggiuntivi di rimozione del gas radon, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
7. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia.
8. 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.
9. 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. 56 - 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.].
7. Per tutto quanto non normato esplicitamente dal presente Capo I del Titolo III si applica quanto previsto dal Vigente Regolamento Locale di Igiene la cui ATS di riferimento è l'ATS della Brianza.

**b) Inagibilità igienico – sanitaria**

1. In relazione alle condizioni di inagibilità igienico-sanitaria si rimanda ai contenuti del vigente Regolamento Locale d'Igiene, in particolare agli articoli inerenti agli alloggi antigienici e inabitabili.

**Art. 57 - 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.
  - h) 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.
  - i) 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.
  - j) 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.
  - k) 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.
- l) 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.
  - m) 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.
  - n) Nei casi di cambi d'uso di edifici senza demolizioni delle strutture portanti qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esauritiva 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".
  - o) 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 Lombardia e alla Città Metropolitana di Milano quando previsto dalla normativa di settore.
  - p) 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.
  - q) 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.
  - r) 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 delle indagini preliminari, di cui al precedente comma 6, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.
  - 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 vigore del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, è condizione motivante per chiedere la proroga del titolo abilitativo.
- c) Bonifica e qualità dei suoli**
1. 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.

#### **Art. 58 - 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. 59 - Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza**

---

**a) Superficie permeabile**

1. La modalità di calcolo della superficie permeabile è definita al comma 6 dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, secondo la definizione di Indice di Permeabilità di cui all'Allegato B "Definizioni Tecniche Uniformi" della Dgr n. XI/695 del 24/10/2018.
2. Ove non esplicitamente indicato dal PGT, l'indice di Permeabilità non deve comunque essere inferiore a quanto previsto dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene.
3. 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 IP previsto dal vigente PGT.

**b) Requisiti delle aree di pertinenza**

1. Ogni edificio deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza conforme all'art. 3.5.7 dell'RLI [0,90 m] ed idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.
2. Si rinvia al "Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato" vigente per gli aspetti ed elementi riguardanti la manutenzione del verde e la messa a dimora di specie arborea ed arbustive.

**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.

**d) Distanze e altezze**

1. Si faccia riferimento agli art. 11 e 12 delle Norme di Attuazione del PGT. In caso di intradosso di soffitto non orizzontale è da considerarsi l'altezza media geometrica dei locali dell'ultimo solaio del piano abitabile.
2. Nel caso di edifici produttivi, industriali, commerciali ed al servizio della agricoltura, l'altezza può essere riferita all'intradosso della trave di copertura.
3. Non sono da considerarsi al fine del calcolo dello spessore del solaio i controsoffitti se non con funzione strutturale e/o inamovibili.

**Art. 60 - Locali seminterrati e sotterranei**

---

1. Si intende per seminterrato quel locale il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
2. Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati a spazi di abitazione di cui alla lettera a) dell'art.3.4.3 del R.L.I: camera da letto, sala soggiorno, sala pranzo, [cucina o spazio cottura se unica a servizio dell'abitazione], né ad altre destinazioni anche se inerenti attività di servizi che prevedono il carattere residenziale delle attività svolte.
3. Sono fatte salve le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente per il recupero dei locali seminterrati esistenti.
4. È vietato destinare agli usi lavorativi i locali chiusi sotterranei e semisotterranei così come disposto dall'art. 65 del D.Lgs. 81/08, in deroga a tale divieto è possibile formulare istanza di autorizzazione presentando richiesta presso gli uffici della SC PSAL di ATS della Brianza.

**Art. 61 - Requisiti**

---

1. Fermo restando i divieti di cui all'articolo precedente e quanto previsto da disposizioni legislative specifiche, i locali seminterrati e sotterranei – previa acquisizione del prescritto titolo edilizio – possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali a conduzione familiare (fatte salve particolari normative per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti generali:
  - a) altezza interna e superficie minima utile o volume dei locali, secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;

- b) soluzioni costruttive tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano i requisiti previsti all'art. Art. 62 - , pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno e con adeguato isolamento termico ed acustico nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;m
- c) adeguate condizioni di aereo illuminazione naturale diretta o artificiale mediante idonei impianti di condizionamento e di illuminazione, come previsto nei capitoli relativi alle specifiche tipologie di destinazione d'uso;
- d) regolare smaltimento di tutti gli scarichi fognari e collettori che non possano dare origine a rigurgiti;
- e) regolare allontanamento di tutte le emissioni;
- f) adeguato isolamento e protezione delle condutture eventualmente presenti;
- g) protezione dal gas radon di cui all'articolo Art. 55 - del presente RE.

#### **Art. 62 - 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 avente le caratteristiche definite al comma 4 del precedente articolo 55. 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. 63 - 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 0,5 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,3 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 aeroilluminante.

3. Nei vani scala delle scale primarie è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione 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.
5. 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.
6. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
7. 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.
8. 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. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi delle unità immobiliari prospicienti dovrà esserci una distanza minima di 1,50 m.

**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 1,10 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.
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.

**e) Nucleo di Antica Formazione**

1. Per gli interventi edilizi nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente agli aspetti



insediativi e morfologici nonché alla composizione delle facciate ed elementi decorativi e architettonici.

---

**Art. 64 - 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. 65 - 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. Per gli interventi edilizi nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente agli elementi edilizi nonché decorativi e architettonici.
3. Nel calcolo dei rapporti aeroilluminanti dei locali destinati ad abitazione quali "soggiorno, cucina, camere da letto e sale da pranzo" potranno essere conteggiate per un massimo del 30 % del requisito minimo anche le superfici finestrate zenitali poste ad una altezza compresa tra 1 m. e 2 m.

---

**Art. 66 - Aggetti su strada, parapetti e davanzali**

---

**a) Parapetti e davanzali**

1. Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne, di altezza superiore a 1,00 m [finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.] devono avere un'altezza non inferiore a cm 1,00 m. I parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a 1,00 m.
2. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a 1,10 m. Mentre i parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a 1,00 m.
3. Tutti parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non attraversabile da una sfera di 0,10 m, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.
4. Eventuali spazi liberi tra le strutture maggiori di 0,10 m, dovranno essere protetti in modo da non consentire l'intrusione e l'arrampicamento.
5. 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 [es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.] e comunque i parapetti presenti all'interno di locali con accesso di pubblico devono possedere altezza minima di 1,20 m

6. Per gli interventi edilizi nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente alla composizione delle facciate ed elementi decorativi e architettonici.

**b) Sporti**

1. Negli edifici esistenti legittimi, le gronde, i balconi, le logge anche aperte su un solo lato e le pensiline non determinano occupazione di spazio pubblico qualora posizionati ad un'altezza superiore a 3 m rispetto alla quota del marciapiede.
2. 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.
3. 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.
4. Tali elementi dovranno necessariamente essere armonizzati con il contesto della costruzione e degli edifici attigue 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.
5. Per gli interventi edilizi nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente alla composizione delle facciate ed elementi decorativi e architettonici.

**Art. 67 - Soppalchi**

---

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
2. 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 munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

**Art. 68 - Qualità aria**

---

1. Si rimanda a quanto previsto dalla normativa Nazionale e regionale in materia.

**Art. 69 - Requisiti illuminotecnici**

---

1. Si rimanda a quanto previsto dalla normativa Nazionale e regionale in materia e dal regolamento comunale di igiene.

**Art. 70 - Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici**

---

1. Si rimanda a quanto previsto dalla normativa Nazionale e regionale in materia e dal regolamento comunale di igiene.

**Art. 71 - Caratteristiche ambientali e microclimatiche**

---

1. Si rimanda a quanto previsto dalla normativa Nazionale e regionale in materia e dal regolamento comunale di igiene.

**Art. 72 - 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 e dal "Regolamento comunale sulle sale giochi e sulla installazione degli apparecchi e congegni di intrattenimento e svago" approvato con Delibera di CC n. 12 del 20/03/2017, al quale si rinvia e riportato nell'articolo 65 comma 4 delle NTA del PdR.
2. Per la definizione di "nuova collocazione", si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.
3. I luoghi sensibili sono individuati dal Regolamento Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 12 del 20/03/2017 all'articolo 4.
4. La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente, e come deliberato dal Comune, in apposita deliberazione in attuazione della DGR X/1274 e in eventuale planimetria riportante i luoghi sensibili e le aree di divieto.
5. 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.
6. 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. 72 bis 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.

**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 m<sup>2</sup> 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 soles mediante idonei sistemi, o

cambio calzature, al fine di impedire condizioni di antigiene causate dal trasporto dello sporco all'interno dei locali puliti, attraverso le calzature;

- m) in relazione alle attività svolte, le luci a soffitto e altri apparecchi presenti devono essere protette in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori;
- n) per attività inserite in edifici con presenza di altre funzioni ad es. residenziale e uffici, le sale di attività devono essere adeguatamente insonorizzate per garantire un congruo isolamento acustico passivo con i locali contigui. Le strutture di separazione dei locali destinati alle nuove attività con le attigue unità immobiliari, a prescindere dell'epoca di costruzione, dovranno possedere i requisiti acustici passivi delle strutture previsti dalla vigente normativa per le attività ricreative. Dovrà essere garantito un tempo di riverbero non superiore a 1,7 secondi. Ove si faccia utilizzo di impianti di diffusione sonora dovranno essere attuati anche gli adempimenti in materia di impatto acustico.

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 competente 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 antisdrucchiolevole.

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 m<sup>2</sup> e altezza di almeno m 2,40. Pareti e pavimenti devono avere 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 superficie complessiva utile fino a 100 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 1/10 della superficie del pavimento o impianto di aspirazione forzata (con requisiti già definiti per il blocco servizi igienici) o impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti.

17. Le pavimentazioni devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili, igienizzabili e di tipo antisdrucchiolevole.

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 unità;
  - 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 antisdrucchiolevoli 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. 73 - 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.
7. Per gli interventi sugli spazi stradali nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente Titolo III- Spazio aperto, ambiti ed elementi del paesaggio.

#### **Art. 74 - 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. Per gli interventi edilizi nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente alla composizione delle facciate ed elementi decorativi e architettonici.

#### **Art. 75 - 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 metropolitana o sovracomunale.
2. Per i percorsi ciclopedonali nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente Titolo III- Spazio aperto, ambiti e elementi del paesaggio.

**Art. 76 - 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) non sono monetizzabili salvo che le aree di pertinenza urbanistica degli interventi ricadano nei Nuclei di Antica Formazione [NAF] o siano accessibili esclusivamente da aree pedonali o da zone a traffico limitato.
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. Si rimanda alle disposizioni del PGT in merito dell'articolo 10 commi 12 e 13 delle NTA del Piano dei Servizi e all'articolo 19 delle NTA del Piano delle Regole, al Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato vigente e suoi eventuali aggiornamenti successivi.
3. 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.
6. Per gli interventi su spazi per la sosta nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente Titolo III- Spazio aperto, ambiti e elementi del paesaggio.

**Art. 77 - 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. Gli interventi di piantumazione dovranno prevedere essenze "pronto effetto" di tipologia ed in modalità tale da garantire la corretta vegetazione della pianta. Si rimanda alle disposizioni del PGT in merito, al Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato vigente e suoi eventuali aggiornamenti successivi.

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.
4. Per gli spazi urbani nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente Titolo III- Spazio aperto, ambiti e elementi del paesaggio.

#### **Art. 78 - 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 antisdrucchiolevole, 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. Per interventi edilizi nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente Titolo III- Spazio aperto, ambiti e elementi del paesaggio.

#### **Art. 79 - 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 4,50 e non superiore a 6,50 m.

4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 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. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a 12,00 m, salvo comprovata impossibilità di tenere detta distanza minima.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. 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.
9. Nel tessuto urbano consolidato NAF-R1 [ex zone B1R], nei casi di comprovata impossibilità, possono essere consentite deroghe alle prescrizioni dei commi precedenti. L'accesso dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia privata.
10. I cancelli o porte di accesso devono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
11. 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.
12. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.
13. Si rimanda alle prescrizioni definite all'interno del "Regolamento comunale passi carrabili" approvato con deliberazione di C.C. n. 3 del 23/03/2011.
14. Per i passi carrai nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente Titolo III- Spazio aperto, ambiti e elementi del paesaggio.

#### **Art. 80 - Dehors /chioschi/edicole provvisori posizionati su suolo pubblico**

---

##### **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. La temporaneità, localizzazione e caratteristiche sono definite 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" approvato con delibera di CC n. 13 del 07/04/2021, "Regolamento per la disciplina del commercio su aree pubbliche" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 21/12/2016 ai quali si rinvia.
2. Per i dehors nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente Titolo III- Spazio aperto, ambiti e elementi del paesaggio, capo IV.

##### **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.

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. La temporaneità, localizzazione e caratteristiche sono definite 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" approvato con delibera di C.C. n. 13 del 07/04/2021, "Regolamento per la disciplina del commercio su aree pubbliche" approvato con Delibera di C.C. n. 77 del 21/12/2016 ai quali si rinvia.

2. Per i dehors nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente Titolo III- Spazio aperto, ambiti e elementi del paesaggio, capo IV.

**c) Attività di vendita della stampa quotidiana e periodica**

3. L'attività di vendita della stampa quotidiana e periodica è definita e disciplinata nel "Regolamento per la disciplina del commercio su aree pubbliche" approvato con Delibera di C.C. n. 77 del 21/12/2016 al quale si rinvia.

**Art. 81 - 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 dei Nuclei di Antica Formazione e delle aree extraurbane, così come individuate dallo strumento urbanistico comunale, per le quali valgono le disposizioni specifiche, tutti i lotti ricompresi nel tessuto urbano consolidato possono essere recintati:
  - a) sul confine con spazi pubblici, con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a 2,00 m; i muretti non possono in ogni caso superare l'altezza massima di 0,60 m;
  - b) sul confine di proprietà, con semplice cordolo e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a 2,00 m; i cordoli non possono in ogni caso superare l'altezza massima di 0,60 m;
  - c) negli ambiti per attività economiche, come individuati dallo strumento urbanistico vigente, sia in confine con gli spazi pubblici che tra lotto e lotto, anche con recinzioni del tipo chiuso con altezza massima di 2,00 m.
3. È ammesso, esclusivamente sui confini tra privati, l'occultamento delle parti trasparenti con teli – preferibilmente di colore verde - atti a contenere lo sconfinamento della vegetazione.
4. Per la deroga alla disciplina delle distanze si rimanda all'articolo 12 delle NTA del Piano delle Regole.
5. Sono ammesse deroghe per tipologie differenti da quelle di cui ai commi precedenti [1, 2 e 3] e previo parere favorevole della Commissione comunale per il Paesaggio.
6. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
7. Le recinzioni, per quanto possibile, sia in pianta che in alzato devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
8. 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.
9. 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.
10. Per le recinzioni nei NAF si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione E rispettivamente Titolo III- Spazio aperto, ambiti e elementi del paesaggio, capo II.

11. 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.

#### **Art. 82 - 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, 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. 83 - Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette**

---

1. Si rimanda all'articolo per il dimensionamento della superficie minima per posti biciclette e la definizione di "posto bicicletta" all'articolo 19 delle NTA del Piano delle Regole e all'articolo 18 delle NTA del Piano dei Servizi.

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

#### **Art. 84 - Disciplina del verde**

---

1. L'attività diretta alla salvaguardia, all'uso, alla progettazione e alla realizzazione, alla fruizione e alla corretta gestione del verde pubblico e privato dovranno rispettare le modalità e le disposizioni del "Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato", approvato con Deliberazione del C.C. n. 5 del 13 febbraio 2019 ed eventuali suoi aggiornamenti successivi, a cui si rimanda.
2. 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...
3. L'attività relativa agli orti urbani, in aree di proprietà comunale ovvero in uso al comune, dovranno rispettare le modalità e le disposizioni del "Regolamento comunale per la concessione e la conduzione

degli orti comunali” ed eventuali suoi aggiornamenti successivi, approvato con Deliberazione del C.C. n. 16 del 04 giugno 2020, a cui si rimanda.

---

**Art. 85 - Tutela del suolo e del sottosuolo, bonifiche e qualità dei suoli**

---

1. Tutte le manomissioni del suolo e nel sottosuolo nonché i relativi interventi dovranno rispettare le modalità e le disposizioni del Regolamento di Attuazione in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico, alla normativa in materia per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 del PUGSS, approvato con delibera di C.C. n. 21/2013 ed eventuali suoi aggiornamenti successivi, a cui si rimanda.

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

---

**Art. 86 - 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. 87 - 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. L'approvvigionamento per scopi irrigui dovrà essere perseguito evitando l'utilizzo dell'acqua potabile e favorendo sistemi di riuso e riciclo delle acque meteoriche o delle acque della falda non utilizzata per scopi potabili.

---

**Art. 88 - Depurazione e smaltimento delle acque**

---

1. Si rimanda al regolamento vigente ed eventuali aggiornamenti successivi del Gestore pubblico.

---

**Art. 89 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

---

1. L'attività di raccolta dei rifiuti solidi urbani e assimilati simili dovrà rispettare le modalità e le disposizioni del "Regolamento per la gestione dei rifiuti solidi urbani ed assimilati e la tutela del decoro e dell'igiene ambientale", approvato con Deliberazione del C.C. n. 17 del 30 aprile 2018 ed eventuali suoi aggiornamenti successivi, a cui si rimanda.
2. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica devono essere conferiti, in modo differenziato, a cura degli abitanti, in appositi contenitori conformi alle disposizioni vigenti.
3. 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 s.l.p. dell'edificio asservito, per un numero di unità immobiliari oltre 4;
  - altezza minima di 1,8 m e media 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, antisdrucchiolo 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.
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 antisdrucchiolo, dotato di piletta di scarico, collegata alla rete fognaria comunale.

#### **Art. 90 - Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti del teleriscaldamento**

---

1. L'allaccio alle reti distributive dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento, le reti interne agli immobili privati e gli strumenti di misurazione dei consumi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato.
2. 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" approvato con deliberazione n.13 del 07/04/2021 ed eventuali aggiornamenti successivi.

#### **Art. 91 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

---

1. Le manomissioni del suolo pubblico sono subordinate alla emissione di regolare Concessione e all'applicazione del relativo canone come indicato dal "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" approvato con deliberazione n.13 del 07/04/2021 ed eventuali aggiornamenti successivi.
2. Relativamente alle modalità si rimanda al Regolamento di Attuazione del PUGSS vigente.



**Art. 92 - 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. 93 - 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. 94 - Impianti solari termici e fotovoltaici**

---

1. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione [NAF], come individuati dallo strumento urbanistico comunale, contestualmente o conseguentemente ad altri interventi integrati volti ad un efficientamento energetico degli involucri edilizi [sostituzione di serramenti, impianti, ecc.], sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici privi di serbatoi di accumulo, previo parere favorevole vincolante della Commissione comunale per il Paesaggio.
2. All'esterno degli ambiti di cui al comma 1, sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici privi di serbatoi di accumulo.
3. I pannelli devono essere integrati e disposti in modo ordinato e raccolto rispetto alla falda.
4. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto e gli elaborati grafici [pianche, prospetti, sezioni ecc.] che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi, sono parte integrante della documentazione di progetto.
5. All'esterno degli ambiti di cui al comma 1, negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione con rifacimento della copertura è obbligatorio realizzare la predisposizione per l'installazione di pannelli solari fotovoltaici.
6. L'utilizzo di tegole e coppi fotovoltaici è ammesso su tutto il territorio comunale previo parere favorevole vincolante della Commissione comunale per il Paesaggio.
7. Negli spazi scoperti non è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici o termici.

**Art. 95 - 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.

**Art. 96 - 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.

**Art. 97 - Illuminazione esterna negli spazi privati**

---

1. Gli impianti di illuminazione per esterni in aree private asservite all'uso pubblico, dovranno essere realizzati nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento [L.R. 17/2000 e smi L.R. 38/2004 - L.R. 31/2015 - EN 13201 - UNI 11248].
2. Gli orari di accensione e spegnimento dovranno essere in linea con gli orari di esercizio degli impianti d'illuminazione pubblica presenti sul territorio comunale.

**CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

**Art. 98 - 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..
8. Si rimanda alla normativa di cui al Regolamento locale d'igiene e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

**Art. 99 - 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. Si rinvia al Manuale

- urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione C ed E rispettivamente alla composizione delle facciate ed elementi decorativi e architettonici.
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. Per le prescrizioni ed indirizzi degli interventi edilizi nel Tessuto Urbano Consolidato residenziale si rimanda, altresì, all'articolo 45 delle NTA del PdR.

#### **Art. 100 - Piano del colore**

---

1. 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.].
2. 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.
3. 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.
4. Per gli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione [NAF], si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione C, E rispettivamente al Titolo II, Capo III "Composizione delle facciate".
5. 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. 101 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

---

1. Gli elementi aggettanti su strade e spazi pubblici, compresi percorsi ad uso pubblico anche di proprietà privata, devono essere almeno alla quota di 3,50 m, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Per le sole facciate direttamente confinanti con gli spazi pubblici, non è ammessa la creazione di nuove sporgenze aggettanti sullo spazio pubblico quali balconi, pensiline, bow window, scale esterne e similari.
3. Balconi e pensiline di copertura aggettanti su spazio pubblico non debbono mai sporgere oltre 1,50 m e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
4. 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.
5. 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.
6. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo:
  - il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato;
  - eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza;
  - che siano poste ad un'altezza minima di 4,00 m dall'eventuale marciapiede rialzato o, nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, ad un'altezza minima di 4,50 m dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
7. Le scale e i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata, ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti. L'eventuale formazione di nuove aperture nel vano scala dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota.
8. Devono essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa deve essere realizzata in analogia con le esistenti.
9. La dimensione e forma delle finestre deve uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti. Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre deve essere rettangolare, con il lato lungo verticale; possono fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra.
10. Per gli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione [NAF], si rinvia al Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione C, E rispettivamente al Titolo II, Capo III "Composizione delle facciate".

**Art. 102 - 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. 103 - Coperture degli edifici**

---

##### **a) Nuclei di Antica Formazione**

1. Nei NAF lo schema della falda sarà quello esistente al momento dell'intervento, salvo che la demolizione eventuale di parti strutturali non imponga modifiche così come definito nel Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione C, E rispettivamente al Titolo II, Capo II "Coperture".
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 aeroilluminanti dei locali cui appartengono.
4. Per gli interventi edilizi relativi alle coperture degli edifici nei Nuclei di Antica Formazione [NAF] si rinvia a quanto definito nel Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione C, E rispettivamente al Titolo II, Capo II "Coperture".

##### **b) Tessuto urbano consolidato residenziale**

1. Di norma, non sono ammesse falde a doppia inclinazione con profilo spezzato ["tetto a mansarda"], o non convergenti al colmo, o tipo shed.
2. Sono ammesse parziali interruzioni della falda per la realizzazione di aperture e di terrazze, a condizione che siano contenute nella sagoma della copertura, non comportino sporgenze al di sopra del piano di falda e non ne alterino l'inclinazione, abbiano perimetro e parapetto come parte integrante della falda stessa, siano arretrate rispetto al profilo di facciata dell'edificio.
3. Tutte le aperture previste sulle falde di copertura, così come gli abbaini, devono tener conto dei criteri compositivi delle facciate, riprendendone ritmi e allineamenti.
4. E' vietata la realizzazione di elementi di copertura aggettanti [tettoie, tettucci, pensiline, coperture aggettanti, ecc.] isolati, sporgenti dalla facciata, posti immediatamente al di sopra di finestre, balconi,

terrazze, scale esterne, ad esclusione di quelli sugli ingressi dell'edificio o passi carrai [a condizione che siano munite di proprio condotto di smaltimento delle acque meteoriche; il condotto di smaltimento delle acque meteoriche non deve scaricare sul suolo pubblico e non deve causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali e ai marciapiedi] e di quelli previsti come prolungamenti dello sporto di copertura principale, e/o integrati alla copertura stessa, caratterizzati pertanto dallo stesso manto e dalla stessa inclinazione. In questo ultimo caso, gli elementi di copertura sono ammessi in particolare per scale e ballatoi, purché la sporgenza della copertura sia proporzionata a quella dei manufatti da proteggere.

5. 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.
6. 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.
7. Con analogo criterio sono consentite le aperture verticali eseguite con elementi emergenti dalla copertura [abbaini o cappuccine], protette con falde inclinate [raccordate alla falda principale] e realizzate sia per l'affaccio che per l'accesso a terrazze alla quota del piano sottotetto; il loro disegno e i materiali utilizzati dovranno conformarsi ai caratteri della copertura e dell'edificio, tenendo conto dei criteri compositivi delle facciate, ovvero riprendendone ritmi e allineamenti.
8. Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali cementizi, laterizi, lignei [con il solo generico divieto di un impiego artificioso o vernacolare], metallici [ad eccezione degli aspetti cromatici: le tonalità "segnaletiche" e "acide" sono consentite solo per singole membrature e con una estensione complessiva proporzionalmente limitata], pvc e simili, in vetroresina.

#### **Art. 104 - Griglie ed intercapedini**

---

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

**Art. 105 - 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. 106 - 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 nel Manuale urbanistico edilizio "I nuclei di Antica di Formazione [NAF] e le cascine", allegato alle NTA del PdR, Sezione C, E rispettivamente al Titolo II, Capo III "Composizione delle facciate".

**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. 107 - 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'installazione 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].

**CAPO VI – Elementi costruttivi**

**Art. 108 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

---

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.



2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità [motoria, sensoriale, cognitiva ecc.], ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.

**Art. 109 - 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. La verifica dei rapporti aeranti ed 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.

**Art. 110 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

---

1. 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.
2. Alla comunicazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato. Si rimanda al D.Lgs. 31/2001 e alla normativa nazionale e regionale in materia vigente.

**a) Impianti solari termici**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale, per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari, e in occasione di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico, è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici nelle modalità previste dalla normativa nazionale e regionale in vigore.
2. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica.
3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici [piante, prospetti, ecc.] che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

**b) Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per 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 elettrica in quantità non inferiori a quelle minime previste dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

**c) Integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici**

1. È fatto obbligo semi-integrare [quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie] o integrare [quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio] gli impianti a fonti rinnovabili agli elementi costruttivi degli edifici, comprese pensiline, frangisole, o elementi costruttivi diversi.
2. Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le regole imposte dalla tutela per il paesaggio, quando cogente, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione comunale per il Paesaggio o Commissione equivalente.

3. Nel caso di serre per uso agricolo, la realizzazione di un impianto fotovoltaico integrato alla copertura è consentita solo previo parere vincolante della Commissione del Paesaggio o Commissione equivalente.

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

### **Art. 111 - 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. 112 - 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. Fatto salvo quanto indicato al periodo precedente e richiamati altresì i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il committente delle opere si obbliga a:
  - a) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, in modalità telematica, la notifica preliminare, quando prevista, elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 e smi, nonché al suo aggiornamento nel caso di variazioni nel corso dei lavori;

- b) presentare dichiarazione descrizione delle imprese all'elenco tenuto dalla Cassa Edile;
  - c) presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere con l'indicazione dei nominativi e dei dati identificativi degli stessi e del contratto collettivo applicato, nonché l'aggiornamento nel caso di variazioni di detti soggetti;
  - d) trasmettere alla Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e della Brianza copia della notifica preliminare e di tutti i necessari aggiornamenti;
  - e) affidare l'esecuzione di lavori edili esclusivamente ad imprese che applicano il CCNL dell'edilizia iscritte alla Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e della Brianza o ad una delle Casse Edili CNCE di cui al sistema messa in rete della Regione Lombardia; è richiesta l'iscrizione alla Cassa Edile fin dal primo giorno.
4. 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.
5. 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.
6. La disciplina generale del cantiere per la salute sicurezza e regolarità dei rapporti di lavoro per le opere di urbanizzazione e dei servizi è prevista nel documento "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi".
7. Le convenzioni di piani attuativi, di Permessi di Costruire o di altri accordi negoziali, fermo restando quanto previsto al precedente comma 3, devono prevedere:
- a) di dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento magnetico emesso dalla Cassa Edile, rilasciato all'impresa;
  - b) una penale da 5.000 a 50.000 euro che si applica qualora gli organi di vigilanza preposti, o l'Amministrazione comunale, riscontrino il mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 90 del D.Lgs. 81/08 posti a carico del committente delle opere.
8. Nelle more della definizione ed approvazione di apposito Regolamento di interscambio fra Amministrazione comunale e Cassa Edile per il controllo dei dati, sono sospesi gli effetti e gli adempimenti connessi all'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile.

#### **Art. 113 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

---

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

4. L'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.
5. L'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da 45 euro a 500 euro.

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

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

## **TITOLO V | NORME TRANSITORIE**

### **Art. 114 - 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.
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. 115 - 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. 116 - 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. 117 - Entrata in vigore**

---

1. Il presente regolamento entra in vigore successivamente alla pubblicazione all'Albo Pretorio in osservanza alle disposizioni del vigente Statuto Comunale.
2. Dall'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il Regolamento Edilizio, approvato con Delibera di C.C. n. 48 del 05/09/2003 e successive modifiche con Delibera di C.C. n.28 del 15/03/2008 e ogni disposizione regolamentare contraria a quanto disposto con il presente regolamento.

**Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Regolamento Edilizio e nel Piano di Governo del Territorio**

---

AC	Amministrazione Comunale
AC	Ambito di Completamento
ACA	Ambito di Compensazione Ambientale
AR	Ambiti di Ricomposizione
ARU	Ambiti di Rigenerazione Urbana
CDU	Certificato di Destinazione Urbanistica
CILA	Comunicazioni di inizio lavori asseverate
CUM	Contributo unitario mercatale
CUP	Contributo unitario patrimoniale
Dc	Distanza dai confini
DdP	Documento di Piano del PGT
Df	Distanza tra fabbricati
Dgr	Decreto di Giunta Regionale
D.Lgs.	Decreto Legislativo
D.M.	Decreto Ministeriale
D.P.R.	Decreto Presidente della Repubblica
Ds	Distanza dalla strada
DUC	Distretto Urbano del Commercio
E	Aree destinate all'attività agricola
E1	Aree agricola produttiva
E2	Aree agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici
EdV	Esercizi di Vicinato
GSV	Grandi Strutture di Vendita
H	Altezza
IF	Indice edificabilità fondiaria
IPF	Indice di permeabilità fondiaria[%]
IT	Indice edificabilità territoriale
L	Legge
NST	Aree non soggette a trasformazione urbanistica
L.R.	Legge Regionale
MSV	Medie Strutture di Vendita
NAF	Nucleo di Antica Formazione
NAF-R1	Tessuto residenziale di recupero del Centro storico
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PANE	Parco Agricolo Nord Est
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
PGT	Piano di Governo del Territorio
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
PTM	Piano Territoriale Metropolitano
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUMS	Piano Urbano della Mobilità Sostenibile
RC	Rapporto di copertura
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
RRII	Registro beni immobiliari
SC	Superficie coperta
SCIA	segnalazioni certificate di inizio attività e di agibilità
SF	Superficie fondiaria
SL	Superficie lorda
Sserv	Superficie di servizio



ST	Superficie territoriale
SUE	Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP	Sportello Unico per l'attività produttiva
SV	Superficie di vendita
TUC	Tessuto Urbano Consolidato
TUC-R	Tessuto Urbano Consolidato residenziale
TUC-R2a	Tessuto Urbano Consolidato residenziale: caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria - bassa densità
TUC-R2b	Tessuto Urbano Consolidato residenziale: caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – media/alta densità
TUC-R3a	Tessuto Urbano Consolidato residenziale: caratterizzato da insediamento solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogeni -bassa densità
TUC-R3b	Tessuto Urbano Consolidato residenziale: caratterizzato da insediamento solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogeni -media/alta densità
TUC- RVR	Tessuto Urbano Consolidato residenziale: caratterizzato dalla presenza di impianti vegetali rilevanti
TUC-P1	Tessuto Urbano Consolidato produttivo: caratterizzato da un impianto coerente e da differenti dimensioni insediative
TUC-P2	Tessuto Urbano Consolidato Commerciale, Direzionale
TUC-P3	Tessuto Urbano Consolidato non residenziale di medie/piccole dimensioni inserito nel tessuto prevalentemente residenziale