



**COMUNE DI  
NUVOLENTO**

Provincia di Brescia

OGGETTO	<b>REGOLAMENTO EDILIZIO</b>  <b>ai sensi del DPR 380/2001 e della D.G.R. 24 ottobre 2018 – n. XI/695 e s.m.i.</b>
DOCUMENTO	REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE  DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI  DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE  <b><i>Aggiornato in recepimento del parere di ATS Brescia</i></b>
PROPONENTE	<b>Comune di Nuvolento</b>
PROFESSIONISTI	<b>Arch. Stefania Baronio</b> via Ferrini, 7 - 25123 Brescia (BS) e-mail: baronio.stefania@libero.it
DATA	Aprile 2026

A TERMINI DI LEGGE IL DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O DIVULGATO SENZA AUTORIZZAZIONE DEI PROGETTISTI



**INDICE**

<b><u>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>TITOLO I – PRINCIPI GENERALI.....</b>	<b>6</b>
CAPO I – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI. ....	6
CAPO III - IL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	14
Articolo 1. Obiettivi e contenuti.....	14
Articolo 2. Metodi e procedure per l'adeguamento comunale.....	15
<b>TITOLO II - DISCIPLINA GENERALE. ....</b>	<b>16</b>
CAPO I - DISCIPLINA GENERALE E UNIFORME DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	16
Articolo 3. Disposizioni generali.....	16
<b><u>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....</b>	<b>17</b>
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	17
Articolo 4. Ambito di applicazione .....	17
Articolo 5. Sportello unico per l'edilizia (SUE) e per le attività produttive (SUAP).....	18
Articolo 6. Gestione telematica delle pratiche edilizie.....	19
Articolo 7. Commissioni e organismi consultivi .....	20
Articolo 8. Modalità di presentazione delle istanze e/o delle comunicazioni.....	22
Articolo 9. Fascicolo del fabbricato .....	24
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	25
Articolo 10. Disposizioni regolamentari in materia edilizia .....	25
Articolo 11. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi .....	26
Articolo 12. Certificato di destinazione urbanistica .....	27
Articolo 13. Regolamentazione dei titoli abilitativi: proroga, rinnovo e archiviazione pratiche .....	28
Articolo 14. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....	29
Articolo 15. Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione): criteri applicativi, rimborsi e rateizzazioni 31	
Articolo 16. Ordinanze e interventi urgenti in materia edilizia.....	32
Articolo 17. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	33
Articolo 18. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	34
Articolo 19. Concorsi di urbanistica e di architettura .....	35
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>36</b>

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	36
Articolo 20. Termini di validità dei titoli abilitativi edilizi .....	36
Articolo 21. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori .....	37
Articolo 22. Sostituzioni, integrazioni e volture nei titoli abilitativi .....	38
Articolo 23. Direttore dei lavori.....	39
Articolo 24. Comunicazioni di fine lavori .....	40
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	41
Articolo 25. Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....	41
Articolo 26. Punti fissi di linea e di livello .....	42
Articolo 27. Conduzione e area di cantiere.....	43
Articolo 28. Recinzioni e cartelli di cantiere.....	45
Articolo 29. Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	46
Articolo 30. Misure di cantiere e eventuali tolleranze.....	47
Articolo 31. Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	48
Articolo 32. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	49
Articolo 33. Salubrità del terreno e ripristino dei luoghi .....	50
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI. ....</b>	<b>51</b>
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....	51
Articolo 34. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	51
Articolo 35. Altri manufatti edilizi .....	52
Articolo 36. La superficie permeabile.....	56
Articolo 37. Requisiti prestazionali degli edifici e incentivi .....	58
Articolo 38. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....	59
Articolo 39. Conformazione e dotazione degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche .....	61
Articolo 40. Indagini Ambientali Preliminari (IAP).....	62
Articolo 41. Bonifica e qualità dei suoli .....	63
Articolo 42. Manutenzione delle costruzioni.....	64
Articolo 43. Materiali impiegati per le costruzioni.....	65
Articolo 44. Divieto di riuso di materiali .....	66
Articolo 45. Locali agibili e non agibili siti al piano seminterrato e al piano interrato.....	67
Articolo 46. Locali non agibili posti al piano sottotetto.....	68
Articolo 47. Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili.....	69

Articolo 48.	Orientamento, soleggiamento e protezione dall'irraggiamento .....	71
Articolo 49.	Illuminazione e aereazione .....	72
Articolo 50.	Umidità e temperatura .....	74
Articolo 51.	Isolamento acustico.....	76
Articolo 52.	Altezze minime dei locali.....	77
Articolo 53.	Superfici e cubature minime.....	78
Articolo 54.	Requisiti dei luoghi di lavoro .....	80
Articolo 55.	Requisiti per i servizi per il personale negli edifici per attività commerciali e produttive .....	81
Articolo 56.	Requisiti per le strutture ricettive .....	82
Articolo 57.	Locali di ritrovo e per pubblici spettacoli.....	84
Articolo 58.	Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto .....	85
Articolo 59.	Fasce di rispetto degli allevamenti .....	87
Articolo 60.	Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....	92
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....		93
Articolo 61.	Strade private o di uso pubblico, cortili e vicoli .....	93
Articolo 62.	Portici, gallerie e percorsi pedonali .....	94
Articolo 63.	Cancelli, passi carrai e rampe .....	95
Articolo 64.	Chioschi ed edicole .....	97
Articolo 65.	Recinzioni e numerazione civica.....	98
Articolo 66.	Aree per parcheggio.....	99
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....		100
Articolo 67.	Aree verdi .....	100
CAPO IV - Infrastrutture e reti tecnologiche .....		101
Articolo 68.	Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi e progetto di invarianza idraulico-idrologica .....	101
Articolo 69.	Installazione di apparecchi tecnologici .....	102
Articolo 70.	Ricarica dei veicoli elettrici.....	106
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....		107
Articolo 71.	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	107
Articolo 72.	Facciate degli edifici.....	108
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI.....		109
Articolo 73.	Serre bioclimatiche e tetti verdi .....	109
Articolo 74.	Cortili, cavedi e chiostrine.....	110
Articolo 75.	Piscine .....	111

<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....</b>	<b>114</b>
Articolo 76. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....	114
Articolo 77. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari .....	115
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE .....</b>	<b>116</b>
Articolo 78. Aggiornamento del regolamento edilizio .....	116
Articolo 79. Disposizioni transitorie.....	117

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

**TITOLO I – PRINCIPI GENERALI**

**CAPO I – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI.**

Come previsto dalla D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/965, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. In particolare, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche avranno efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT; sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi avviati al momento dell'efficacia della presente delibera.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
1 Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
6 Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 Superficie totale	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
15 Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>- i volumi tecnici;</li> <li>- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.
16 Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
17 Superficie calpestabile	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 Volume totale o volumetria-complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio 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 ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.  Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane	NO	
28 Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 Volume Tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
35 Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione.

<b>VOCI</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INCIDENZA URBANISTICA</b>	<b>NOTE</b>
44 Altezza urbanistica	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione.
45 Volume urbanistico	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione.

### Capo III - IL REGOLAMENTO EDILIZIO

#### Articolo 1. Obiettivi e contenuti.

1. Ai sensi dell'articolo 4 del DPR 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", il Comune, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa (articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267), disciplina l'attività edilizia adottando il regolamento edilizio.
2. La disciplina contenuta nel regolamento edilizio è guidata da principi generali, fondata su un insieme di definizioni uniformi e sviluppata secondo le specificità e le caratteristiche dei territori e nel rispetto della piena autonomia locale.
3. Il regolamento edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, indicando altresì i requisiti prestazionali degli edifici riferiti nello specifico alla sicurezza e al risparmio energetico.
4. In particolare, il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità all'articolo 28 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*", alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:
  - a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della segnalazione di inizio attività (SCIA; CILA; CIL; ecc...); qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni di legge;
  - b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
  - c) le modalità per il conseguimento dell'agibilità;
  - d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
  - e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
  - f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
  - g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
  - h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
  - i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita;
  - j) le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotonde e banchine laterali;
  - k) le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici;
  - l) le modalità per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, secondo quanto previsto dall'articolo 58-bis, comma 4 della medesima L.R. 12/2005.
5. Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

**Articolo 2. Metodi e procedure per l'adeguamento comunale.**

1. Il presente regolamento edilizio è adottato dal comune nei termini fissati nell'intesa del 20 ottobre 2016, siglata in sede di Conferenza unificata, tra il governo, le regioni e le autonomie locali, pubblicata in Gazzetta ufficiale, Serie generale, n. 268 del 16 novembre 2016 e recepita da Regione Lombardia con D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/965, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
2. Il comune, con l'adozione del presente regolamento, adegua le proprie discipline al regolamento edilizio tipo approvato da Regione Lombardia e di cui all'allegato 1 dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, del 20 ottobre 2016, intesa recepita con la D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695.
3. Il Comune, con le indicazioni di cui all'allegato D della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695, provvede alla conformazione del regolamento edilizio, secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo di cui all'allegato A della medesima D.g.r. n. XI/698, richiamando le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato B (capo I del presente), e riorganizzando compiutamente le norme regolamentari in materia edilizia di propria competenza secondo la struttura generale uniforme di cui all'Allegato C (capo II del presente).
4. Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ASL; il parere è reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.
5. Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.

**TITOLO II - DISCIPLINA GENERALE.**

**CAPO I - DISCIPLINA GENERALE E UNIFORME DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.**

**Articolo 3. Disposizioni generali.**

1. Nel presente regolamento edilizio, redatto in attuazione della D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/965, si intende completamente richiamata e recepita la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.
2. Il regolamento rinvia alla disciplina generale, relativa alle materie di seguito elencate, la quale opera direttamente:
  - a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
  - c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
  - d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
  - e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
    1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
    2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
    3. alle servitù militari;
    4. agli accessi stradali;
    5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
    6. ai siti contaminati;
  - f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
  - g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
3. In particolare, le definizioni tecniche uniformi e la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (rispettivamente allegato B e C della D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/965), hanno uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale.
4. Le disposizioni generali di cui al comma precedente sono riportate al titolo I capo I e II del presente regolamento, e si intendono qui integralmente recepite e richiamate. Ogni modifica apportata dai legislatori nazionali e/o regionali alle richiamate disposizioni, si intendono qui immediatamente recepite senza che ciò debba comportare una variante o una esplicita rettifica del presente regolamento.

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

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

#### **CAPO I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

##### **Articolo 4.           Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento, ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali in materia, detta disposizioni relativamente agli interventi edilizi, alle modalità di compilazione ed esecuzione dei progetti, alla manutenzione ed al decoro degli edifici, a gli aspetti igienico-sanitari d'interesse edilizio, al risparmio energetico, ecc....
2. I presenti disposti si applicano quindi alle domande di permesso di costruire, ai titoli abilitativi edilizi ed alle comunicazioni presentate dal momento di entrata in vigore del presente regolamento.
3. Per gli interventi di tipo conservativo o di recupero del patrimonio edilizio esistente e/o su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, le norme contenute nel Titolo III del presente regolamento non sono vincolanti quando l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienico-sanitaria preesistente, sempre che sia dimostrata, con specifica relazione asseverata del progettista, l'impossibilità tecnica di effettuare l'intervento previsto in conformità alla norma. In questi casi, potranno quindi essere concesse puntuali deroghe alla norma regolamentare, purché nel rispetto di tutte le altre norme vigenti (distanze dai confini, ai distacchi tra edifici, all'altezza dell'edificio, ecc...).
4. Il regolamento inoltre, fatti salvi eventuali regolamenti già assunti dal comune, disciplina l'attività delle Commissioni tecniche comunali nel campo dell'edilizia, dell'urbanistica e del paesaggio.
5. Ogni modifica apportata dal comune, nel rispetto dei contenuti del presente regolamento, agli atti ivi richiamati (delibere, regolamenti, ecc...), si intendono qui immediatamente recepite senza che ciò debba comportare una variante o una esplicita rettifica del presente regolamento.

**Articolo 5. Sportello unico per l'edilizia (SUE) e per le attività produttive (SUAP)**

1. Lo sportello unico per l'edilizia (SUE) e lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) sono rivolti a tutti i cittadini e le imprese che, nell'ambito del territorio comunale, hanno intenzione di realizzare un intervento edilizio e/o promuovere un'attività produttiva.
2. Lo sportello unico, in accordo anche con le altre Amministrazioni pubbliche, ha la finalità di semplificare le procedure dell'azione amministrativa, mettendo a disposizione modulistica ed informazioni, costituendo l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), ai sensi dell'articolo 5 del DPR 380/2001, cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, gli altri enti tenuti a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.
4. Il SUE, tramite la propria struttura organizzativa, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, acquisendo altresì presso le amministrazioni competenti (anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241), 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.
5. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente, con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi di legge.
6. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), disciplinato dal DPR 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 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133*), è il punto di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio ed è l'unico riferimento per chi svolge o intende intraprendere attività economiche sul territorio comunale.
7. Il SUAP accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente esclusivamente in modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.
8. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT vigente comunale, si applica la disciplina dettata dall'articolo 8 del d.P.R. 160/2010, integrata dalle disposizioni di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005.
9. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 4 comma 6 del DPR 160/2010 (unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP), il comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa svolge attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive (SUAP), sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia (SUE), come previsto dall'articolo 5 comma 1 bis del DPR 380/2001 e dall'articolo 32 comma 2 della L.R. 12/2005.

**Articolo 6. Gestione telematica delle pratiche edilizie**

1. Il comune si è dotato di uno Sportello Telematico che costituisce lo strumento adottato dall'Amministrazione per semplificare le relazioni tra le imprese, i professionisti, i cittadini e la pubblica amministrazione, attraverso la presentazione totalmente telematica delle istanze inerenti lo sportello unico per le attività produttive, l'edilizia, il territorio, l'ambiente e altro.
2. Allo sportello telematico possono accedere
  - a) tutte le imprese che producono beni o servizi;
  - b) i professionisti che operano sul territorio;
  - c) i cittadini che a diverso titolo devono presentare istanze all'amministrazione.
3. La piattaforma telematica dello sportello, anche per quanto previsto dal Decreto Legislativo 07/03/2005, n. 82 "*Codice dell'Amministrazione Digitale*", costituisce l'unico punto di accesso per qualsiasi procedimento amministrativo relativo a localizzazione, ampliamento, cessazione, riattivazione, riconversione e ristrutturazione della propria attività produttiva e dei relativi impianti, presentazione di istanze edilizie, territoriali, ambientali e ogni altro procedimento correlato, fatti salvi eventuali altri casi previsti da norme specifiche (muta, silvia).
4. L'attività e l'organizzazione dello sportello telematico è disciplinata, per quanto di competenza, dallo Statuto e dai regolamenti comunali vigenti in materia di:
  - a) utilizzo degli strumenti informatici, della posta elettronica e di internet;
  - b) organizzazione, responsabilità e comportamento del personale dipendente;
  - c) gestione dati e accesso atti, protocollo informatico, documenti e archivio del Comune;
  - d) applicazione tariffe e oneri vari.
5. La struttura amministrativa dello sportello telematico, ai sensi dei regolamenti comunali vigenti, ed in particolare dei regolamenti inerenti l'ordinamento degli uffici e dei servizi, è organizzata dal comune anche tramite la sottoscrizione di accordi e/o convenzioni con altri enti.
6. Ulteriori norme per la gestione dello sportello telematico (relative alle modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, alle specifiche tecniche degli elaborati progettuali, all'aggiornamento della cartografia comunale, ecc...), potranno essere disciplinate da un apposito regolamento comunale che, redatto in conformità al presente documento, tratti la materia telematica in modo specifico.
7. Il comune si riserva di ricevere le istanze e/o le comunicazioni da parte dei cittadini e delle imprese, anche attraverso le altre modalità di inoltro attualmente disponibili (posta elettronica certificata, sportello protocollo).

**Articolo 7. Commissioni e organismi consultivi**

1. Il comune, in conformità ai disposti di legge e allo statuto comunale, è dotato di organi di consulenza tecnica (commissioni) per la gestione dell'attività amministrativa in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica.
2. L'istituzione, la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento delle commissioni, delle consulte e di ogni altro organo consultivo dell'Amministrazione Locale nelle materie di cui al comma precedente, sono disciplinati secondo la normativa vigente, ivi compresa quella statutaria locale, e dal presente regolamento.
3. I regolamenti comunali per l'istituzione e la disciplina degli organi consultivi vigenti, al momento dell'adozione del presente regolamento, conservano efficacia e si intendono ivi richiamati. Per la disciplina di maggior dettaglio, le presenti norme rimandano e rinviando ai regolamenti specifici che in occasione della prima variante dovranno essere adeguati e coordinati ai presenti disposti.
4. In particolare, sono attualmente istituite le seguenti commissioni/consulte:
  - a) Commissione per il paesaggio, istituita in adempimento all'articolo 81 della L.R. 12/2005 e del D.Lgs 42/2004.
5. Fatte salve eventuali disposizioni specifiche previste nei relativi regolamenti:
  - a) Le Commissioni, le consulte e gli organi consultivi in generale, aventi attinenza alla materia urbanistica, edilizia e paesaggistica, durano in carica quanto l'Amministrazione che le ha nominate, pur continuando ad espletare le loro funzioni fino all'insediamento delle nuove commissioni che dovrà intervenire entro massimo un anno.
  - b) Decadono automaticamente dall'incarico i componenti che risultano assenti per almeno tre sedute consecutive delle Commissioni, senza giustificato motivo.
  - c) I componenti nominati dalla Giunta Comunale in sostituzione di quelli decaduti o dimissionari, restano in carica fino alla scadenza della Commissione.
  - d) I componenti delle Commissioni per il Comune non devono ricadere in alcuna causa di incompatibilità e/o conflitto di interesse.
  - e) I componenti della Commissione che, a qualunque titolo, abbiano sottoscritto i progetti, i piani, i programmi o comunque gli atti sottoposti alla Commissione o siano direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti all'ordine del giorno, devono allontanarsi dall'aula per tutto il periodo di trattazione della pratica da parte della Commissione. Tale obbligo sussiste anche nelle ipotesi in cui le istanze siano inoltrate da parenti o affini fino al quarto grado del commissario, dal coniuge o da professionisti che operano nel suo studio o con lui associati.
  - f) Le sedute delle Commissioni sono convocate dal Presidente, a o dai dipendenti dell'Ente dallo stesso delegati, con avviso inviato tramite pec o e-mail da trasmettere ai membri almeno tre giorni prima di quello fissato per la seduta. In caso d'urgenza la convocazione può avvenire a mezzo telefonico o e-mail da spedire almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione. Qualora le Commissioni organizzino i propri lavori fissando sedute a cadenze periodiche ed orari fissi, non è necessaria la convocazione scritta.
  - g) I pareri delle Commissioni si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente. Il voto va sempre espresso in forma palese.
  - h) Le Commissioni, preferibilmente all'atto del loro insediamento o anche successivamente, possono enunciare in un documento i criteri che intendono adottare per svolgere la propria funzione consultiva, in particolare per quanto concerne le modalità di valutazione dei progetti, sia della documentazione richiesta; tali criteri dovranno essere stabiliti in conformità con il presente regolamento.
  - i) La partecipazione alle Commissioni non dà luogo alla corresponsione di alcun compenso. Sarà facoltà dell'Amministrazione riconoscere un rimborso spese.

6. Ulteriori regolamentazioni ad integrazione e precisazione di quanto ai commi precedenti (relative alle modalità di istituzione, gestione, ecc...), potranno essere introdotte da appositi regolamenti comunali che, redatti in conformità al presente documento, trattino la materia relativa in modo specifico.

**Articolo 8. Modalità di presentazione delle istanze e/o delle comunicazioni**

1. Il proprietario dell'immobile o chiunque ne abbia titolo, può presentare un'istanza e/o una comunicazione al Comune, utilizzando i relativi moduli ed allegando la documentazione richiesta e prevista per legge.
2. La documentazione da allegare all'istanza o al titolo, è riportata nei relativi moduli predisposti dall'Amministrazione ed indicati sul sito del Comune.
3. La modulistica unificata dell'edilizia è quella approvata da Regione Lombardia, in adeguamento alle disposizioni della normativa comunitaria, nazionale e regionale (alla data di redazione del presente regolamento l'ultimo aggiornamento è quello di cui alla delibera n. 4246 del 15 aprile 2025, pubblicata sul BURL n. 17, Serie Ordinaria, del 22 aprile 2025 e decreto n. 10438 del 22 luglio 2025, pubblicato sul BURL n. 31, Serie Ordinaria, del 28 luglio 2025).
4. L'inoltro avviene per via telematica, tramite lo sportello telematico (SUE – SUAP), o posta elettronica certificata (PEC) nei casi previsti dalla legge e/o dall'Amministrazione comunale, previo riconoscimento dell'identità dei richiedenti attraverso l'utilizzo di carta digitale di firma o attraverso altri sistemi certificati (SPID, ecc.). L'ufficio può richiedere la consegna anche di una copia cartacea, conforme agli atti digitali, necessario per la particolare complessità dell'istanza.
5. Nei casi previsti per legge o per richiesta dell'ufficio comunale, l'inoltro può avvenire tramite consegna manuale dell'istanza e relativi elaborati, a cui deve essere obbligatoriamente allegato supporto informatico contenente la scansione dei documenti cartacei oggetto di presentazione. Il progettista assevera la corrispondenza e conformità tra dati su supporto cartaceo e dati su supporto informatico.
6. All'atto del ricevimento delle istanze o dei titoli abilitativi autocertificativi, lo Sportello Unico controlla che al fascicolo sia stata allegata la documentazione prevista per legge e/o per regolamento. Il controllo comporta anche la verifica della presenza dei documenti che il proponente ha dichiarato di allegare. Accertata la presenza di tutta la documentazione prevista dal regolamento, lo Sportello individua il responsabile del procedimento e gli trasmette la pratica. Nel caso in cui l'istanza risulti carente della documentazione minima indispensabile per il proseguo dell'iter, lo Sportello restituisce l'istanza o il titolo al proponente, dichiarandoli improcedibili.
7. Al richiedente, viene comunicato il numero di protocollo ed il nominativo del responsabile del procedimento, unitamente all'avvio del procedimento di cui alla L. 241/90, dove previsto per legge.
8. I termini per l'istruttoria decorrono dalla data di protocollazione e l'iter segue le procedure e le tempistiche previste per legge.
9. I soggetti in possesso di posta elettronica certificata devono indicare l'indirizzo al quale il Comune invierà tutti gli atti ed i provvedimenti relativi all'istanza, al titolo ed all'andamento dei conseguenti lavori.
10. In ogni caso e per ogni istanza o comunicazione, l'interessato dovrà obbligatoriamente rispettare i seguenti requisiti essenziali:
  - a) Possedere i requisiti e i titoli necessari all'inoltro dell'istanza o della comunicazione, o eventuali deleghe previste per legge, fornendo le informazioni necessarie per effettuare eventuali verifiche;
  - b) Allegare all'istanza o alla comunicazione tutta la documentazione prevista dal presente regolamento e/o dalle leggi di settore, nonché ogni altro elaborato necessario alla comprensione e istruttoria della pratica, avendo cura di predisporre un elenco degli allegati da inoltrare con l'istanza;
  - c) Predisporre elaborati comprensibili, completi ed efficacemente illustrativi degli interventi previsti, avendo cura di rappresentare il progetto in scala e dettaglio adeguati alla tipologia di intervento;

- d) Allegare documentazione grafica (estratti cartografici, rilievi, fotografie, ortofotocarte, ecc...), in scala e debitamente quotata, in grado di consentire un'immediata localizzazione dell'immobile, un'adeguata rappresentazione del contesto, dei vincoli presenti e delle distanze;
- e) Gli elaborati grafici dovranno essere inoltrati con una singola tavola per ogni file;
- f) Gli elaborati grafici di comparazione tra lo stato di fatto e di progetto dovranno utilizzare i colori convenzionali (giallo: demolizioni; rosso: nuove costruzioni; verde: opere di demolizione autorizzate non realizzate; blu: nuove costruzioni autorizzate e non realizzate);
- g) Dimostrare il rispetto delle norme vigenti in materia e motivare le scelte progettuali effettuate, dando conto di eventuali vincoli, limiti e/o impedimenti di sorta;
- h) Fornire documenti telematici in formati di uso comune e dimensioni digitali tali da consentirne la gestione e l'inoltro con i normali mezzi informatici ed elettronici;
- i) Inoltrare files nominati con terminologia standard e chiaramente identificabile, evitando codifiche alfanumeriche non facilmente riconducibili ai contenuti.

**Articolo 9. Fascicolo del fabbricato**

1. Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini di nuova costruzione oppure oggetto di sostituzione o ristrutturazione edilizia e ampliamento, sono tenuti a costituire e mantenere il "Fascicolo del fabbricato" per ogni edificio privato o pubblico.
2. Il fascicolo del fabbricato è un documento tecnico nel quale sono contenute tutte le informazioni relative alle caratteristiche di un determinato immobile: il suo stato di agibilità e sicurezza, sotto il profilo della stabilità, dell'impiantistica e della manutenzione; la legittimità edilizia-urbanistica; lo stato di conservazione e di conseguenza la programmazione di tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza l'immobile in tutte le sue componenti.
3. In particolare il Fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi:
  - a) identificazione dell'edificio: individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile; titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali con relativi elaborati grafici; documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori e atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenti all'intero edificio; copia della documentazione relativa all'agibilità; ecc.
  - b) documentazione relativa alla struttura: copia delle denunce dei cementi armati e deposito sismico (strutture); collaudo statico e successive varianti, con relativi elaborati grafici; copia della certificazione dell'idoneità statica; ecc.
  - c) sicurezza/impiantistica: elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e relativi elaborati grafici; indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici; relazione energetica e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati; certificati di prevenzione incendi, con relativi elaborati grafici; ecc.
4. In caso di vendita il suddetto "fascicolo del fabbricato" dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.

**CAPO II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

**Articolo 10. Disposizioni regolamentari in materia edilizia**

5. Il regolamento edilizio, in attuazione di quanto previsto dalle norme vigenti in materia, definisce forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti al comune, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale.
6. Per quanto non espressamente regolamentato nel presente documento, si fa riferimento ai disposti di legge vigente in materia, richiamati al capo II titolo I della parte prima.

**Articolo 11. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi**

1. Lo strumento dell'autotutela amministrativa può essere attivato, qualora ne ricorrano i presupposti, per l'annullamento o la conformazione di un atto o di un provvedimento.
2. Ai sensi dell'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990, è possibile procedere all'annullamento di un atto o di un provvedimento per motivi di legittimità e qualora sussista uno specifico interesse pubblico.
3. Il procedimento finalizzato alla conformazione di un atto o di un provvedimento può essere attivato ove sussista uno specifico interesse pubblico e sia possibile procedere alla rimozione dei vizi relativi ai procedimenti amministrativi che hanno formato l'atto o il provvedimento.
4. Qualora si rendano necessarie nuove o ulteriori valutazioni relativamente ad un procedimento edilizio alla luce di subentrate disposizioni normative o regolamentari, di nuovi elementi o sentenze amministrative, è possibile attivare la procedura di riesame, anche in fase di avanzata istruttoria. In tale caso, l'iter di riesame dovrà comportare nuovamente l'ottenimento di eventuali pareri previsti per legge.

**Articolo 12. Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica (CDU), previsto dall'art.30 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i., contiene le prescrizioni urbanistiche vigenti per l'area interessata. Ha validità pari ad un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modifiche allo strumento urbanistico vigente.
2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica deve essere presentata allo sportello telematico, con le modalità indicate dal precedente capo e utilizzando l'apposito modulo.
3. La certificazione è emessa solo dagli uffici comunali, su richiesta del cittadino, utilizzando gli elaborati prodotti automaticamente dal sistema, previa verifica ed eventuale integrazione degli stessi.
4. Per i fabbricati all'urbano potrà essere rilasciata un'attestazione di destinazione urbanistica dell'area su cui sorge l'immobile.

**Articolo 13. Regolamentazione dei titoli abilitativi: proroga, rinnovo e archiviazione pratiche**

1. L'intestatario di un titolo abilitativo può presentare al comune la domanda di proroga della data di inizio o fine lavori relativamente a un permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 15 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i..
2. La domanda deve essere presentata, anteriormente alla scadenza, utilizzando l'apposito modulo disponibile sullo sportello telematico, indicando gli estremi del titolo abilitativo (titolare, protocollo, numero PdC, dati immobile, ecc...); il recapito per le comunicazioni relative al procedimento (indirizzo pec); la data di scadenza originaria e quella richiesta; la motivazione della proroga.
3. La proroga, fatti salvi eventuali disposti di legge specifici, potrà essere accordata, con esplicito provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Attraverso lo sportello telematico è possibile presentare una domanda di annullamento e di archiviazione di una pratica in qualunque momento della fase di istruttoria. La domanda deve essere effettuata rispettando la normativa vigente.
5. Quando la domanda è ricevuta, l'ufficio competente annulla immediatamente l'istruttoria e archivia l'istanza. Per l'istruttoria delle pratiche che prevedono l'emissione di un provvedimento finale, l'ufficio competente confermerà semplicemente l'avvenuta archiviazione.
6. Una volta che la pratica è stata archiviata, non sarà più possibile "riattivare" l'istruttoria sospesa. Sarà quindi necessario presentare una nuova comunicazione, domanda, segnalazione certificata di inizio attività, ecc..., per la quale sarà avviata una nuova istruttoria.
7. Tutte le comunicazioni e/o domande di cui ai precedenti commi dovranno essere presentate tramite lo sportello telematico utilizzando gli appositi moduli e allegando la documentazione e le informazioni richieste o previste dalla legge.

#### Articolo 14. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati come previsto dal capo I del Titolo III del DPR 380/2001.
2. L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione della segnalazione di agibilità sull'apposito modulo e corredata della documentazione prevista al comma 5 dell'articolo 24 del DPR 380/2001.
3. Nel caso in cui l'amministrazione competente, accerti la carenza dei requisiti e dei presupposti di agibilità, si applicano i disposti di cui all'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. All'amministrazione comunale compete inoltre l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio, o di parte di esso, come previsto dall'articolo 26 comma 1 del DPR 380/2001 e ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265. In tal caso, vanno distinti alloggi antigenici e alloggi inabitabili.
5. L'alloggio può ritenersi antigienico quando ricorre anche una sola delle seguenti ipotesi:
  - a) è privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio;
  - b) presenta consistenti livelli di umidità, non eliminabili con normali interventi di manutenzione;
  - c) presenta inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
  - d) i locali principali di abitazione presentano indici di aeroilluminazione naturale inferiori al 30% massimo rispetto a quelli previsti per legge e indici di superficie e di altezza compresi tra il 90% e il 100% di quelli previsti dal presente regolamento (Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali, altezze minime dei singoli locali).
6. Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.
7. Un alloggio dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che venga accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di anti igienicità.
8. Il comune può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi d'igiene.
9. I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:
  - a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti, **anche la presenza di eventuali agenti nocivi per la salute e rischi per la sicurezza;**
  - b) alloggio improprio (sottotetto non abitabile, rustico, box);
  - c) mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
  - d) superficie ed altezza che non raggiungono il 90% dei parametri previsti dal presente regolamento;
  - e) la presenza di requisiti di areoilluminazione inferiori del 70% rispetto a quelli previsti dal presente regolamento (aeroilluminazione naturale ed artificiale);
  - f) la mancata disponibilità di servizi igienici;
  - g) la mancata disponibilità di acqua potabile;
  - h) la mancata disponibilità di servizio cucina.
10. Il proprietario o avente titolo può presentare apposita domanda affinché un alloggio sia dichiarato inagibile. Una volta ricevuta la domanda, l'Amministrazione Comunale verifica lo stato dei luoghi attraverso un sopralluogo. Nel caso in cui vengano riscontrate le condizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione emette dichiarazione di inabitabilità e ordinanza di sgombero dei locali.

11. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza comunale, e non potrà essere rioccupato se non dopo la realizzazione di opere edili che consentano l'acquisizione di una condizione adeguata di abitabilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.
12. Qualora venga accertata, attraverso apposita perizia o dichiarazione di professionista abilitato, la precarietà statica di un edificio o la stessa risulti da un sopralluogo dei vigili del fuoco, il comune dichiara l'inagibilità statica dell'immobile e ne ordina lo sgombero.
13. Fatta salva la norma di cui all'art. 54 decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, qualora si renda necessario a tutela delle vie e degli spazi pubblici, il dirigente ingiunge agli aventi titolo l'esecuzione, sull'immobile in precarie condizioni statiche, delle opere necessarie a ripristinare le condizioni di sicurezza degli stessi spazi. Se gli intimati non vi provvedono, le opere possono essere eseguite dal Comune, a spese degli intimati.
14. La presente norma si applica anche quando la situazione di pericolo sia causata da impianti tecnologici difettosi o obsoleti.

**Articolo 15. Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione): criteri applicativi, rimborsi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione è dovuto dal proprietario dell'immobile o da colui che abbia titolo per richiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare altro titolo abilitante. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ed è determinato in conformità con quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
2. Nel rispetto della normativa nazionale e regionale il contributo di costruzione è determinato secondo gli importi vigenti stabilite dal Comune ed è corrisposto entro 30 giorni dalla notifica di richiesta di pagamento.
3. A richiesta dell'interessato è consentito il pagamento rateizzato del contributo di costruzione, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.
4. Nei casi ammessi dalla legge, l'intestatario del titolo edilizio (permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, ecc.), che ha versato il contributo di costruzione, come previsto dalle norme vigenti, può chiederne il rimborso e in particolare, qualora:
  - a) non abbia eseguito le opere previste dal titolo abilitativo, in tutto o in parte, prima della perdita di efficacia dello stesso;
  - b) ravvisi un errore nel calcolo dell'importo dovuto.
5. La domanda di rimborso del contributo di costruzione versato deve essere presentata allo sportello telematico tramite gli appositi moduli, entro 10 anni dal termine della validità del titolo edilizio (Regio Decreto 16/03/1942, n. 262, art. 2934 e seguenti - *Codice civile*). La perdita di efficacia del titolo abilitativo può verificarsi con la rinuncia esplicita all'esecuzione delle opere, con la scadenza del termine di un anno senza l'inizio dei lavori o con la scadenza del termine previsto per la loro conclusione.
6. La domanda dovrà essere obbligatoriamente accompagnata dagli atti attestanti il versamento del contributo di costruzione e dagli elaborati tecnici necessari al conteggio.
7. Una volta ricevuta la domanda, l'Amministrazione conferma o meno il diritto al rimborso e l'eventuale restituzione del contributo di costruzione viene effettuata dalla tesoreria comunale, compatibilmente con la disponibilità di bilancio.

**Articolo 16. Ordinanze e interventi urgenti in materia edilizia**

1. Le ordinanze sono emesse dal soggetto competente per legge, nei casi e con le modalità previste dalle norme vigenti. In particolare, ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 il Sindaco, ravvisati i motivi di sicurezza o pericolo per l'incolumità pubblica, emette ordinanza per il ripristino dei luoghi e l'eliminazione del pericolo.
2. Nei casi in cui l'ordinanza, emessa ai sensi di legge, preveda la demolizione o rimozione dell'abuso, fatta salva la possibilità di acquisizione gratuita al patrimonio comunale prevista dalla legge, qualora non vi sia ottemperanza all'ingiunzione nel termine assegnato e dato atto che nell'ingiunzione viene indicato che l'inottemperanza nei termini dati comporterà l'onerosità per l'intimato di ogni singola fase della procedura di demolizione/rimozione, la procedura per la demolizione d'ufficio è la seguente:
  - a) Accertata l'inottemperanza all'ingiunzione con apposito atto, viene comunicato alla Giunta comunale e al proprietario l'avvio del procedimento per la demolizione coattiva. Contestualmente, viene chiesto all'ufficio o alla ditta competente la predisposizione di un progetto di massima per la demolizione e del preventivo di spesa.
  - b) Il progetto di massima ed il preventivo di spesa vengono trasmessi al proprietario con l'indicazione del costo per la redazione del progetto e del preventivo. In questa fase, l'eventuale richiesta del proprietario di demolire in proprio può essere accolta dal Comune a condizione che la demolizione intervenga entro i tempi strettamente necessari stabiliti caso per caso dal Comune e in conformità al progetto. Il proprietario dovrà comunque versare al Comune la spesa sostenuta per la progettazione e per la redazione del preventivo.
  - c) Se la richiesta di cui al punto b) non viene presentata o non viene accolta, l'ufficio predispone quanto necessario per la demolizione (tramite incarico ad apposita ditta o in economia tramite l'ufficio competente per le manutenzioni) e comunica al proprietario la data in cui avrà luogo l'intervento di demolizione d'ufficio.
  - d) Effettuato l'intervento di demolizione d'ufficio, viene comunicata al proprietario l'entità di tutte le spese sostenute per la procedura invitandolo a pagare entro 30 giorni, decorsi i quali, verificato il mancato pagamento di quanto richiesto, il Comune procederà con la riscossione coattiva.
3. Gli interventi urgenti strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni possono essere eseguiti, previa comunicazione che accerti, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, l'effettività del pericolo. Tali opere riguardano esclusivamente la messa in sicurezza demandando l'intervento edilizio definitivo alla presentazione di idonei titoli.
4. Nel caso in cui il titolo già sussista, ma non sia ancora efficace, le opere di sola messa in sicurezza possono essere iniziate anche prima dell'efficacia del titolo abilitativo; in questi casi deve esserne fatta immediata comunicazione all'Amministrazione comunale. Gli altri interventi saranno attuabili all'ottenimento del titolo.
5. Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verificano crolli, il direttore dei lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi. I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo per la variante necessaria.

**Articolo 17. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia, l'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta da criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza, secondo le modalità previste dalla legge 241/1990 e dalle altre disposizioni che disciplinano singoli procedimenti, nonché dai principi dell'ordinamento comunitario.
2. L'Amministrazione Comunale provvede ad effettuare le pubblicazioni degli atti sul proprio sito istituzionale, all'albo pretorio e sullo sportello telematico, come previsto dalle norme vigenti.

**Articolo 18. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. Al fine di perseguire gli obiettivi di cui al precedente articolo, il comune, nei procedimenti amministrativi, attiva le forme di partecipazione e coinvolgimento dei cittadini come previsto per legge, in ragione degli interessi pubblici, generali e/o privati.
2. Il diritto di accesso agli atti amministrativi, viene esercitato ai sensi di legge e in particolare del capo V della L. 241/1990.

**Articolo 19. Concorsi di urbanistica e di architettura**

1. Il comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, può indicare procedure per eventuali concorsi di progettazione urbanistica e di architettura per promuovere la qualità del progetto, anche nella sua dimensione paesaggistica, nel rispetto delle competenze delle figure professionali da coinvolgere.
2. Fatti salvi eventuali altri regolamenti e/o disposti di legge, i criteri di massima da applicare alla procedura concorsuale per progetti urbanistici e di architettura sono definiti dal presente documento nonché, nel caso venga indetto un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio, alle norme contenute negli articoli 22, 152 e seguenti del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i..
3. La procedura per il concorso di progettazione può essere in forma aperta o su invito, e deve essere gestita da un responsabile unico appositamente nominato.
4. Il Responsabile deve, con uno specifico documento di concorso, fornire ai concorrenti:
  - a) le condizioni, le procedure, le regole del concorso ed i criteri di valutazione delle proposte;
  - b) le regole urbanistico/edilizie vigenti;
  - c) il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti sull'area;
  - d) le linee guida e ogni altra informazione necessaria a predisporre il progetto, preventivamente presentati agli uffici competenti e valutati favorevolmente dalla Commissione per il paesaggio.
5. In fase di concorso, il Responsabile deve garantire l'anonimato dei concorrenti.
6. Il Responsabile deve garantire adeguata pubblicità e pubblicizzazione del concorso con la pubblicazione in un'apposita pagina del sito web del Comune.
7. L'esito del concorso è riportato su apposito verbale, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di convenzione.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

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

#### **Articolo 20. Termini di validità dei titoli abilitativi edilizi**

1. I titoli abilitativi rilasciati dal comune (permessi di costruire, autorizzazioni, ecc...), e le segnalazioni e/o comunicazioni presentate dagli interessati, hanno la validità temporale prevista dalle norme vigenti in materia.
2. La data da cui iniziano a decorrere i suddetti termini è quella dell'avvenuta protocollazione comunale della comunicazione di inizio lavori, effettuata sull'apposita modulistica.
3. Fatta salva la norma vigente, e in particolare quella contenuta nell'art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, tutti i lavori non potranno avere inizio fintanto che non sia stato versato il contributo di costruzione, oppure, in caso di pagamento rateizzato dello stesso, fintanto che non siano stati effettuati tutti gli adempimenti previsti dalle deliberazioni comunali in tema di oneri di urbanizzazione e, in caso di incentivi per il raggiungimento di obiettivi di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, fino alla accettazione della prevista fideiussione.

**Articolo 21. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori**

1. Fatta salva la comunicazione d'inizio lavori, presentata nelle forme e modalità previste per legge, la stessa può essere ritenuta valida quando, dalla costante presenza organizzata di mezzi e di uomini al lavoro, risulti l'inequivocabile volontà del committente di realizzare l'opera assentita. Il semplice approntamento del cantiere e/o l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti non costituisce di per sé prova di avvenuto inizio lavori.
2. L'inizio lavori deve avvenire entro i termini di efficacia del titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalla legge e di cui al presente regolamento.
3. Il committente deve presentare la comunicazione di inizio dei lavori entro cinque giorni dall'evento, comunicando contemporaneamente il nome del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice delle opere, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza e del certificatore energetico. Eventuali cambiamenti devono essere tempestivamente segnalati.
4. Per le S.C.I.A. di cui all'art. 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e per le C.I.L.A., l'inizio lavori coincide con la loro presentazione. Pertanto, devono essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori. Nel caso in cui con la presentazione del titolo non vengano adempiuti gli obblighi di legge inerenti l'inizio lavori, deve essere presentata la debita comunicazione prevista.
5. Nel caso in cui il proprietario sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori, deve far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica e privata incolumità.
6. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emette diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvede d'ufficio, a spese degli interessati.
7. L'interruzione dei lavori non interrompe i termini di efficacia dei titoli abilitativi previsti dalla legge.
8. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.

**Articolo 22. Sostituzioni, integrazioni e volture nei titoli abilitativi**

1. Tramite lo sportello telematico è possibile presentare una comunicazione o richiesta di cambio di intestazione del titolo abilitativo edilizio, che integra o sostituisce i soggetti (professionisti, imprese, ecc.) coinvolti nei seguenti procedimenti:
  - a) permesso di costruire;
  - b) segnalazione certificata di inizio attività;
  - c) comunicazione di inizio lavori (CIL) in edilizia libera;
  - d) comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
  - e) comunicazione per interventi edilizi liberi;
  - f) costruzioni in zona sismica;
  - g) denuncia di opere in conglomerato cementizio armato naturale, precompresso e a struttura metallica.
2. I nominativi comunicati sostituiscono quelli eventualmente già indicati nello stesso ruolo.
3. Quando il nuovo intestatario o gli eventuali aggiuntivi, subentrino dopo aver presentato una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), occorre presentare una comunicazione di cambio d'intestazione.
4. Se dopo il rilascio di un permesso di costruire subentra un nuovo intestatario o se ne aggiungono di nuovi, deve essere presentata un'istanza di cambio d'intestazione del titolo abilitativo edilizio (voltura), entro 60 giorni dal subentro.
5. Tutti gli obblighi connessi al titolo abilitativo edilizio sono trasferiti a carico del soggetto subentrante a partire dalla data di notifica dell'atto di voltura. Il subentrante assume anche gli oneri di concessione per la parte eventualmente non corrisposta, incluse le penali per gli eventuali ritardi o per il mancato pagamento. Pertanto, all'atto della presentazione della domanda di voltura, l'interessato dovrà allegare la documentazione comprovante il versamento del contributo di costruzione o la documentazione a garanzia del pagamento del contributo a saldo.
6. Se il richiedente possiede i requisiti per subentrare nel titolo abilitativo edilizio, la voltura è un atto dovuto.
7. La voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.
8. Tutte le comunicazioni e/o domande di cui ai precedenti commi dovranno essere presentate tramite lo sportello telematico utilizzando gli appositi moduli e allegando la documentazione e le informazioni richieste o previste dalla legge.

**Articolo 23. Direttore dei lavori**

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizie, ristrutturazione edilizia, nonché restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è obbligatorio nominare il Direttore dei Lavori.
2. In tutti gli interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere obbligatoriamente nominato un Direttore dei Lavori delle strutture. È consentito che gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle strutture siano rivestiti dallo stesso professionista, nei casi e con le modalità previste dalla legge.
3. Qualora il Direttore dei Lavori rinunci all'incarico o venga meno per altra causa, il committente deve provvedere all'immediata sospensione dei lavori dando tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale. I lavori possono essere ripresi solo dopo il deposito della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

**Articolo 24. Comunicazioni di fine lavori**

1. L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro i termini di efficacia del titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalla legge e dal presente regolamento, che deve essere richiesta con adeguata motivazione, entro il periodo di validità del titolo.
2. Il committente deve presentare la comunicazione di ultimazione lavori entro cinque giorni dall'evento, corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.
3. Qualora l'ufficio verifichi che l'intervento non è ultimato, viene sospesa l'agibilità sino ad intervenuta ultimazione dei lavori.
4. Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare l'agibilità parziale, e in particolare sia stato rilasciato il collaudo delle opere di urbanizzazione, in conformità alla normativa vigente in materia. In tali ipotesi il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere.
5. In caso di S.C.I.A. o di C.I.L.A. l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, o una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento, nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti. In caso di S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire è richiesta la medesima documentazione prescritta per il permesso di costruire.

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

### Articolo 25. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Tutti gli interventi e le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme alle norme vigenti in materia ed agli atti progettuali comunque assentiti.
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.
3. I soggetti di cui al comma precedente 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.
4. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le norme vigenti in materia, tra cui le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione, nonché le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.
5. Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni che verranno in seguito impartite dall'Amministrazione, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle ancora da eseguire.

**Articolo 26. Punti fissi di linea e di livello**

1. I punti fissi di linea e di livello sono punti individuati, in accordo con l'ufficio tecnico, quali punti di riferimento per effettuare le misurazioni relative rispettivamente alle distanze ed alle altezze.
2. Per caposaldo altimetrico s'intende:
  - a) la quota del marciapiede, per gli edifici adiacenti a strade o spazi pubblici e/o di uso pubblico;
  - b) la quota più bassa del terreno esistente in corrispondenza del perimetro dell'edificio, in tutti gli altri casi.
3. Il caposaldo altimetrico è necessario al fine di definire la quota di riferimento del piano naturale di campagna e di progetto, a cui dovranno riferirsi le misurazioni relative all'altezza degli edifici.
4. L'Amministrazione si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico in contesti con particolari caratteristiche sotto il profilo ambientale, architettonico e orografico.
5. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il direttore dei lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello da riferirsi al piano quotato, ai quali egli dovrà esattamente attenersi, fatta salva la possibilità di verifica da parte dell'Amministrazione comunale.
6. I capisaldi individuati prima dell'inizio dei lavori non potranno essere alterati, modificati e/o occultati durante l'esecuzione dei lavori, il comune dovrà poter accedere in ogni momento al cantiere per la verifica dei punti fissi. Ogni eventuale variazione dovrà essere preventivamente autorizzata.

**Articolo 27. Conduzione e area di cantiere**

1. Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere deve essere recintato e organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili, dannosi o che provochino inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o eccessive molestie a persone e cose private.
2. Se il cantiere non è recintato da steccato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a m. 3,00.
3. Al fine di evitare la proliferazione di piante infestanti, in particolare l'Ambrosia per il suo potere fortemente allergico, devono essere eseguiti periodici interventi di sfalcio e pulizia, con particolare attenzione ai cumuli di terra smossa e/o riportata.
4. Al fine di evitare l'infestazione da zanzara tigre dal 1 aprile al 31 ottobre si deve:
  - a) evitare raccolte idriche in bidoni o altri contenitori; in caso di presenza di contenitori con acqua, questi devono essere dotati di copertura oppure devono essere svuotati completamente con periodicità non superiore a 5 giorni;
  - b) disporre i materiali necessari all'attività e quelli di risulta in modo da evitare la formazione di accumuli d'acqua;
  - c) provvedere, in caso di sospensione dell'attività del cantiere, alla sistemazione di tutti i materiali presenti in modo da evitare la formazione di accumuli di acque meteoriche.
5. L'utilizzo, per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, del suolo pubblico e/o la manomissione dello stesso deve essere preceduto da apposita concessione nella quale vengano indicate le prescrizioni cui attenersi per non danneggiare il suolo, da restituire, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto.
6. Solo dopo l'ottenimento della predetta concessione, l'area pubblica o d'uso pubblico può essere inclusa nella recinzione di cantiere, garantendo sempre la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.
7. L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata e recintata allo scopo ed è vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o d'uso pubblico adiacenti al cantiere.
8. Solo in caso di necessità indicata e comprovata dagli interessati con esplicita richiesta, l'Amministrazione comunale può autorizzare il deposito di materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele stabilite per i singoli casi dal competente ufficio comunale e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali e del "Codice della Strada".
9. Anche nel caso in cui la realizzazione dei lavori possa interessare canali o servizi pubblici, il costruttore deve richiedere le prescrizioni cui attenersi al competente ufficio comunale.
10. Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, vibrazioni o altro, per gli spazi pubblici o d'uso pubblico o per le limitrofe proprietà private, il Comune può prescrivere specifiche misure per evitarli, attenuarli o attenuarne le conseguenze.
11. Nell'esecuzione dei lavori deve essere evitato ogni imbrattamento del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.
12. L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.
13. Per quanto riguarda le altre norme di carattere regolamentare tese a fissare gli orari in cui è consentita l'attività di cantiere, a limitare l'inquinamento acustico, a stabilire le modalità di rilascio delle autorizzazioni per

lo svolgimento di attività temporanee che comportino l'impiego di macchinari o impianti rumorosi, l'Amministrazione Comunale può dotarsi di apposito regolamento o emettere ordinanze.

14. A seguito di motivata e documentata richiesta degli interessati, il dirigente competente può concedere deroghe a tali disposizioni in relazione a particolari situazioni del cantiere o a particolari fasi di lavorazione.

**Articolo 28. Recinzioni e cartelli di cantiere**

1. I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni con materiali idonei e di altezza non inferiore a m. 2,00, ed essere presegnalati nelle ore notturne.
2. I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa degli immobili medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.
3. La recinzione va mantenuta con aspetto decoroso e deve essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento.
4. L'Amministrazione comunale può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo.
5. Le norme di cui ai commi precedenti del presente articolo non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
6. L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati: gli estremi del titolo abilitativo, l'oggetto dei lavori, il committente, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice delle opere, il responsabile di cantiere e, se previsto, il responsabile della sicurezza, il certificatore energetico, l'installatore ed il progettista degli impianti, oltre alla data di inizio dei lavori e la durata prevista per gli stessi. La stessa deve essere rimossa soltanto alla fine dei lavori.
7. 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.
8. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria prevista per legge.

**Articolo 29. Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Nelle operazioni di scavo deve essere assicurata la stabilità dei fronti, in modo che resistano alla spinta del terreno e che non venga compromessa la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Nell'ambito delle operazioni di scavo, in particolare nella formazione di parcheggi interrati e nella realizzazione di paratie, l'adozione di una tecnica costruttiva basata su tiranti infissi nel sottosuolo delle proprietà limitrofe può essere autorizzata, solo in presenza di specifico accordo (atto pubblico debitamente registrato e trascritto) con le altre proprietà interessate e purché bene motivata e supportata da un accurato studio geologico ed indagine geotecnica estesa anche all'intorno del sito oggetto di scavo, che garantisca l'efficacia delle soluzioni tecniche adottate, la sicurezza generale e la stabilità degli immobili esistenti.
3. Tale sicurezza va inoltre verificata con operazioni di controllo e/o di monitoraggio periodiche, le quali devono interessare, non solo lo scavo, ma anche la zona circostante e gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche dello scavo stesso. Le operazioni ed il programma di monitoraggio devono essere ben dettagliati nello studio di cui al comma precedente.
4. Qualora venissero riscontrate anomalie, quali infiltrazioni d'acqua, lesioni degli edifici o variazioni nei valori delle misure di monitoraggio, il direttore dei lavori deve dare tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale degli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi e dei manufatti esistenti e provvedervi, sospendendo i lavori, fintanto che la realizzazione degli interventi citati non renda nuovamente sicura la loro realizzazione.
5. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere gestiti in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, con particolare riferimento al D.Lgs 152/2006 e al D.P.R. 120/2017 e s.m.i..
6. Il riutilizzo, in qualità di sottoprodotto, di terre e rocce da scavo escluse dalla nozione di rifiuto è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere dimostrati e posti in essere comunque prima dell'inizio dei lavori.
7. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.
8. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
9. In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, oltre alla bagnatura, occorre adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.

**Articolo 30. Misure di cantiere e 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 relative alle varianti di cui alla normativa sovraordinata, fatti salvi i diritti dei terzi, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, le misure minime fissate da leggi o regolamenti, le misure indicate nell'art. 34 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, costituiscono tolleranze anche ai sensi del presente regolamento.

**Articolo 31. Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.
2. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
3. In caso di lavori sulla copertura dovranno essere adottate tutte le misure necessarie a garantire la sicurezza dei lavoratori.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite quelle opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità delle parti già costruite.
5. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose, conformandosi alle vigenti disposizioni di legge.
6. Le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
7. Qualora ne ravvisi la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, l'Amministrazione comunale può emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

**Articolo 32. 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 nelle operazioni di scavo, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o della comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune e alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.
2. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
3. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
4. *Nel caso di rinvenimento di resti umani si rimanda alle" Linee guida per la gestione dei resti umani da scavo archeologico", o, se non di interesse archeologico, ai disposti di cui al DPR n. 285 del 10 settembre 1990, per adeguata gestione secondo normativa vigente.*

**Articolo 33. Salubrità del terreno e ripristino dei luoghi**

1. Le attività di sistemazione, edificazione e recupero del suolo e del sottosuolo, dovranno essere approntate nel rispetto delle norme vigenti in materia, in particolare di quanto previsto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. ed ogni altra disposizione legislativa in materia ambientale.
2. L'esecuzione di lavori comportanti la manomissione del suolo e del sottosuolo pubblico o anche la sola interferenza su area pubblica (costruzione di assiti o ponteggi, ecc...), deve essere preventivamente autorizzata dal comune e, ove necessario, dagli enti gestori dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
3. Sia durante l'esecuzione dei lavori, sia nel corso delle opere di ripristino delle aree pubbliche, a lavori ultimati, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
4. La riconsegna delle aree può avvenire in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale di sopralluogo. Con l'atto di accettazione delle aree, il comune provvede anche alla restituzione di eventuali cauzioni.

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

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

**Articolo 34. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

1. Le disposizioni del presente Capo si applicano a tutti gli interventi edilizi e contengono le indicazioni progettuali finalizzate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e si stabiliscono le misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, volte al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.
2. Le norme di cui al presente Titolo si applicano in combinato disposto con le definizioni tecniche e uniformi di cui al capo I Titolo I della Parte Prima del presente regolamento, con le norme vigenti in materia (Codice Civile, Codice della Strada e DM 1444/1968) e con le norme del PGT vigente, in particolare per quanto riguarda le distanze tra gli edifici; le distanze dai confini e dalle strade; l'altezza del fronte dell'edificio.
3. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.
4. **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 diverse abilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc...), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche, 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.**

**Articolo 35. Altri manufatti edilizi**

1. Lucernari, abbaini ed aperture in falda, fatto salvo il parere della commissione per il paesaggio e della competente Soprintendenza, dovranno rispettare i seguenti requisiti:
  - a) essere coerenti con la composizione architettonica dell'edificio e con il contesto paesaggistico circostante;
  - b) rispettare le distanze dai comignoli previste per legge e dal presente regolamento;
2. In caso di utilizzo ai fini abitativi del sottotetto potranno essere realizzati abbaini sino al raggiungimento dei rapporti aereoilluminanti minimi dei locali, previsti dalle norme vigenti e dal presente regolamento. Tale necessità dovrà essere comprovata da idonea documentazione e da relazione asseverata del progettista.
3. Gli ascensori devono essere collocati all'interno degli edifici, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.
4. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno degli edifici (impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione ed elaborati grafici), essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti. In tal caso, fatto salvo il parere della commissione per il paesaggio e della competente Soprintendenza, gli ascensori dovranno essere coerenti con le caratteristiche architettoniche e gli eventuali valori storici dell'edificio servito e nel rispetto del contesto urbano e paesaggistico circostante.
5. La realizzazione, in conformità con la normativa vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche, di ascensori (interni o esterni) in edifici legittimati antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge 9 gennaio 1989, n. 13, è considerata come opera di adeguamento impiantistico e tecnologico. Pertanto a questi interventi non si applicano le norme contenute nel Capo I del presente Titolo, ferme restando le norme sulle distanze minime tra le costruzioni previste nel Codice Civile, pari a m. 3,00.
6. Tali interventi, in particolare la realizzazione di ascensori esterni, da richiedere da parte del condominio, ove costituito, devono servire, di norma, tutte le unità immobiliari dell'edificio e non soltanto singole unità di esso.
7. Il pergolato è una struttura formata da una intelaiatura, di norma in legno o metallo, addossata per almeno un lato ad un muro o ad un edificio, con i lati liberi completamente aperti. La copertura può prevedere la sola posa di teli o reti antigrandine amovibili, ovvero essenze rampicanti. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione (così come definiti dagli elaborati grafici del PdR), i pergolati sono esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
  - a) non abbiano altezza massima superiore a 2,60 m;
  - b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
  - c) la superficie opaca della struttura di copertura non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
  - d) i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante;
  - e) non prevedano occlusioni in vetro o materiali traslucidi delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili.
8. Il gazebo è una struttura di norma in legno o metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura realizzata con teli o con materiali rigidi (es. lamiera di

metallo preferibilmente in rame, vetro, ecc.), mentre i lati devono essere completamente aperti. Il gazebo dovrà essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile. I gazebi sono esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:

- a) la struttura sia isolata rispetto all'edificio principale e con altezza massima di 2,40 m;
- b) sia aperta su tutti i lati e coperta unicamente da teli;
- c) la superficie di proiezione della struttura del gazebo non sia superiore a 9,00 mq;
- d) la struttura sia posta ad almeno 1,50 m dal confine di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.

9. La pergotenda: è un pergolato, come sopra definito, sulla cui copertura, al solo fine di proteggere dal sole e dalle intemperie, è installata una tenda retrattile ovvero, mobile e/o impacchettabile anche con elementi di protezione solare mobili o regolabili. Per rientrare nella categoria delle pergote, è necessario che la struttura presenti determinate caratteristiche:

- a) sistema meccanico o automatico: deve avere un meccanismo che consenta l'apertura e la chiusura della copertura, sia manualmente che elettricamente;
- b) copertura retrattile: la tenda deve essere realizzata in materiale morbido e deve poter essere completamente retrattile, evitando la creazione di nuovi volumi;
- c) tre lati liberi: la struttura deve avere almeno tre lati aperti; solo un lato può essere attaccato a una parete.

La dimensione massima della pergote può essere pari a mq 20.00 se l'area libera del lotto non occupata dai fabbricati ha una superficie inferiore o uguale a 75 mq e fino ad una superficie pari al 30% dell'area libera del lotto non occupata dai fabbricati quando essa ha una superficie superiore a 75 mq. Se il fabbricato è composto da più unità immobiliari la somma delle singole pergote non deve superare le superfici massime ammissibili. Le pergote dovranno avere altezza massima di mt. 2,60 all'imposta della copertura e i pilastri di sostegno dovranno rispettare la distanza minima di mt. 1,50 dal confine, derogabile mediante accordo scritto con il confinante.

10. VEPA: la realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, a chiusura di spazi aperti già conformati dotati di copertura esistente, cosiddette VEPA, devono essere dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, dimostrabili tramite presentazione dei relativi calcoli in materia, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.

11. Le cassette da giardino sono costruzioni adibite a ricovero attrezzi o deposito accessorio all'abitazione, generalmente prefabbricate e realizzate in legno o in plastica. La struttura deve essere ancorata al terreno ma gli elementi strutturali devono essere assemblati in modo da consentire la loro removibilità per smontaggio e non per demolizione. La dimensione massima ammissibile è pari a mq. 5,00 con altezza in gronda non superiore a mt. 2,10. Devono essere realizzate alla distanza minima di mt. 1,50 dal confine, derogabile mediante accordo scritto con il confinante.

12. E' facoltà dell'Amministrazione concedere soluzioni alternative alle disposizioni di cui ai precedenti commi, purché la realizzazione non comprometta eventuali valori ambientali e paesaggistici da tutelare.
13. Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare. In caso di dimostrata impossibilità al rispetto della predetta pendenza (=20%), potrà essere concessa deroga comunque nel rispetto delle altre norme vigenti.
14. Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq. 16,00, esclusi gli spazi di manovra.
15. In tutte le autorimesse deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a un trentesimo della superficie di pavimento dell'autorimessa stessa.
16. La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo. Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno m. 3,00.
17. Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera. Qualora le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi, o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di areazione devono venir realizzate in modo tale da non recare molestia o danno e sfociare almeno m. 3,00 al di sopra del piano di calpestio dell'area soprastante, qualora non esistano edifici circostanti in un raggio di m. 10,00. In ogni altro caso, le bocche di areazione delle autorimesse in esame, devono sfociare al di sopra del colmo del tetto più alto degli edifici circostanti.
18. Le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico devono essere dotate di almeno un idoneo servizio igienico per il personale addetto ed essere presegnate da apposita segnaletica.
19. Le scale devono essere agevoli e sicure sia in salita che in discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a m. 0,90 ed avere pavimentazione antisdrucchiolo. Stesse caratteristiche devono avere il gradino (alzata-pedata) e i pianerottoli nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano.
20. I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:
  - a) alzata minima cm. 16 e massima cm. 18; l'altezza massima della alzata è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione conservativa;
  - b) pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm. 63.
21. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino delle rampe e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano porta non può essere inferiore a m. 0,50.
22. Le rampe di scale che collegano locali di una medesima unità immobiliare, o che collegano vani abitativi con cantine o sottotetti della medesima unità immobiliare, non possono avere una larghezza inferiore a m. 0,80, se scale rettilinee, e diametro non inferiore a m. 1,20 se scale a chiocciola. Inoltre le scale a chiocciola devono avere una pedata di profondità minima, libera da sovrapposizioni, di cm. 25, per una larghezza minima di m. 1 per ogni gradino.
23. Le scale di uso comune a più unità immobiliari che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano. Può essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq. 0,40 per piano servito. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di

consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti nel vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non consentire pericolo per l'incolumità delle persone.

24. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
25. Le pareti dei vani-scala devono essere rivestite, per un'altezza pari ad almeno m. 1,80, con materiali lavabili che consentano una facile pulizia.
26. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m. 1,20 riducibili a m. 1 per le costruzioni fino a 2 piani ove vi sia servizio di ascensore. **Per le dimensioni, larghezza e chiusure delle scale, trova applicazione la 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.**
27. Le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli che, per le nuove costruzioni, non devono essere di lunghezza inferiore a m. 1,20 salvo quanto disposto per le scale a chiocciola.
28. Le scale esterne che collegano unità immobiliari site ai piani superiori al piano terra, oltre a rispettare le prescrizioni valide per tutte le scale e quelle per le scale condominiali, devono essere coperte ed essere dotate di ringhiera protettiva.
29. Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le norme specifiche in materia.

**Articolo 36. La superficie permeabile**

1. La superficie permeabile è definita al capo I Titolo I della Parte Prima del presente regolamento, (Allegato B, definizione n. 9).
2. In conformità alle norme del PGT vigente, le aree destinate a parcheggio, sia pubblico che privato, ad esclusione di quelle produttive, devono essere preferibilmente pavimentate in erbablock, o altro materiale permeabile, ed equipaggiate con alberature di specie autoctone e/o come elencate nelle NTA del PGT vigente. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale sia ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.
3. A determinare la superficie permeabile possono contribuire le aree pavimentate con sistemi permeabili e/o semipermeabili certificati, secondo la percentuale dichiarata nelle certificazioni del fornitore/costruttore.
4. Il computo della superficie permeabile deve essere effettuato con riferimento, per i Piani attuativi, alla superficie territoriale dell'intera area interessata dal Piano attuativo stesso, per gli interventi non compresi in Piani attuativi, alla superficie fondiaria.
5. Fatti salvi i criteri più' restrittivi previsti dagli strumenti urbanistici, la superficie permeabile non può essere inferiore al 30% della superficie territoriale/fondiaria per i complessi residenziali e misti, e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi, terziari o commerciali.
6. Per gli ambiti destinati ad insediamenti produttivi, terziari o commerciali e per gli ambiti residenziali ad alta densità come definiti dalla normativa di PGT, nonché per gli ambiti a media densità, nel limite per questi ultimi del 15% della superficie territoriale/fondiaria, in caso di dimostrata impossibilità al reperimento della quota di suolo permeabile di cui sopra, potrà essere concessa deroga (in tutto o in parte), alle condizioni di cui al successivo comma. In ogni caso, dovrà essere garantita e dimostrata la medesima capacità di deflusso e smaltimento delle acque piovane, anche attraverso l'esecuzione di sistemi alternativi di drenaggio artificiale ovvero la realizzazione, a carico del privato, di adeguate opere o impianti, a prescindere da quelle realizzate per il rispetto dell'invarianza idraulica. La motivata richiesta di deroga va valutata dal dirigente competente, su eventuale parere dell'ATS. Tale richiesta deve necessariamente essere supportata da uno studio geologico e/o idraulico, redatto da professionista abilitato, dal quale risulti che, a fronte delle caratteristiche del terreno, il sistema alternativo previsto consente comunque il regolare deflusso delle acque nella falda, ottenendo il medesimo risultato di drenaggio determinato dal rispetto del precedente comma e garantendo le caratteristiche quali-quantitative delle acque drenate.
7. Quanto previsto al comma precedente è ammesso a fronte della realizzazione di interventi compensativi a carico del privato, sia attraverso l'attuazione diretta, sia a seguito del versamento delle somme necessarie a consentire l'esecuzione delle opere da parte del comune. Gli interventi compensativi, realizzabili anche in altri ambiti e comunque fatto salvo il rispetto delle altre norme vigenti in materia (geologica, idrogeologica, invarianza idraulica, scarichi, ecc...), dovranno essere volti all'implementazione delle reti dei sottoservizi sul territorio (in particolare quelle destinate alla raccolta e allo smaltimento delle acque); al recupero e al riuso delle acque piovane; alla depermeabilizzazione del suolo; alle sistemazioni idrauliche e idrogeologiche dei corsi d'acqua comunali; all'attuazione di interventi volti alla gestione sostenibile delle acque, al risparmio idrico, al miglioramento generale del drenaggio urbano sostenibile. Rientrano negli interventi compensativi di cui al presente comma anche quelli rivolti all'accumulo della risorsa idrica al fine di consentire il suo riutilizzo in caso di necessità legate alla siccità, alle operazioni di antincendio o comunque di interesse pubblico e generale, quali ad esempio quelli volti a dare attuazione al progetto di rete ecologica comunale.
8. L'importo delle opere compensative da realizzare è stabilito nella misura massima della monetizzazione come definita dalla Disciplina ecologica per la compensazione delle trasformazioni di cui alla normativa del Piano delle Regole del PGT; applicato alla quota di superficie determinata ai sensi del precedente comma.

9. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente o di demolizione e ricostruzione, i rapporti della superficie drenante non possono venir peggiorati rispetto alla situazione esistente e questa indicazione non può essere derogata.
10. Per gli interventi di finitura delle aree pertinenziali esterne degli edifici, si deve dare preferenza a materiali e pavimentazioni drenanti al fine di limitare l'impermeabilizzazione del tessuto urbanizzato e favorire l'assorbimento nel sottosuolo delle acque meteoriche.
11. Le aree destinate a parcheggio, deposito mezzi o materiali vari, piazzali per il carico/scarico merci o aree di pertinenza delle attività artigianali e produttive, non possono essere permeabili o filtranti e devono prevedere il convogliamento delle acque in idonei sistemi di trattamento.

**Articolo 37. Requisiti prestazionali degli edifici e incentivi**

1. In riferimento alle norme vigenti in materia, al fine di consentire l'applicazione della disciplina per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, il presente regolamento richiama le definizioni delle tipologie di intervento previste dalle leggi vigenti. Inoltre, **si richiamano le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui al d.lgs. 102/2014, articolo 14, e all'articolo 12 del d.lgs. 28/2011.**
2. **Per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica trova applicazione quanto disposto dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12) e s.m.i., nonché il regolamento comunale vigente.**
3. **Per gli incentivi previsti in materia di riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, si rimanda alle norme vigenti in materia, ovvero al DPR 380/2001 e s.m.i., legge 12 luglio 2011, n. 106 , alla LR 12/2005 e alla LR 18/2019.**

**Articolo 38. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon e radiazioni ionizzanti**

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e ss.mm.ii.; **al D.Lgs. 101/2020; al Piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032 nonché, per le specifiche disposizioni, alla L.R. n 33/2009 capo II quater e alla L.R 7/2017 inerente al recupero dei seminterrati.**
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 230/95 e ss.mm.ii.) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. In assenza di "organismi riconosciuti" cioè abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da "organismi idoneamente attrezzati" (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei – Conferenza Stato Regioni – 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (p.e. la serie delle UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure, in attesa del recepimento della Direttiva 59/2013 nella normativa italiana, dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m3.
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, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
5. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
6. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.
7. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali.
8. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.
9. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.
10. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

11. Alternativamente ove per comprovate esigenze tecniche non sia possibile realizzare il vespaio aerato come sopra descritto, dovranno essere adottati accorgimenti tecnico costruttivi e materiali idonei ad ottenere il medesimo risultato anche per impedire la diffusione del gas radon all'interno degli ambienti. ~~Tale condizione dovrà essere verificata previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale.~~
12. I muri perimetrali dei locali di abitazioni non possono essere addossati al terreno e dovranno essere distanziati mediante intercapedini aventi larghezza di almeno 80 cm, 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 a idonea distanza dal fabbricato, e aventi base posta a quota più bassa rispetto al pavimento dei locali.
13. Per i locali ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento del piano terra deve essere ad una quota almeno maggiore di cm 15, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno immediatamente adiacente ai locali stessi e comunque più alto della superficie dell'eventuale marciapiede esistente.
14. *Per la protezione dalle radiazioni ionizzanti, trova applicazione il D.Lgs 25 novembre 2022 n. 203 "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101, di attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117."*

**Articolo 39. Conformazione e dotazione degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche**

1. Le presenti disposizioni disciplinano i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
2. Per quanto riguarda i requisiti igienici delle costruzioni di civile abitazione devono essere garantiti i requisiti di cui al D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii.
3. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso (edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio - assistenziali, ricettive, ecc.).
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica, il cui progetto dovrà garantire almeno i requisiti minimi di agibilità. 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. Negli interventi di manutenzione straordinaria (art.3 lettera b) 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.
6. 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.
7. **Gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso nelle categorie stabilite dall'art. 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412.**
8. **I requisiti relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche normative, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolari.**

**Articolo 40. Indagini Ambientali Preliminari (IAP)**

1. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia ambientale e nello specifico quanto previsto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i..
2. In particolare, le Indagini Ambientali Preliminari (IAP), per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo, devono essere eseguite nei casi previsti dalle disposizioni legislative vigenti e in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune laddove i precedenti usi possano aver in qualsiasi modo comportato la contaminazione del suolo.
3. 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.

**Articolo 41. Bonifica e qualità dei suoli**

1. Qualora i risultati delle indagini preliminari, di cui al precedente articolo, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalle norme in vigore, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legislazione vigente in materia ambientale e nello specifico da dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i..

**Articolo 42. 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 all'Area competente del Comune ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
4. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico, ovvero da altro personale qualificato, 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 socioambientale, 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. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

**Articolo 43. 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.

**Articolo 44. Divieto di riuso di materiali**

1. Nelle costruzioni di fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e privi dei requisiti di cui all'articolo precedente.
2. È altresì vietato per le colmate l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati o che comunque siano ricompresi fra i materiali non ammessi dalla normativa vigente.

**Articolo 45. Locali agibili e non agibili siti al piano seminterrato e al piano interrato**

1. I Locali siti al piano seminterrato e al piano interrato agibili, legittimamente autorizzati secondo le norme edilizie ed urbanistiche, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, devono garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti.
2. In particolare, l'utilizzo di tali spazi per attività lavorative, **nel rispetto dei disposti di cui alla Legge n. 203 del 2024**, è subordinato a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente da richiedersi ad opere ultimate e preventivamente all'utilizzo degli spazi (ex art. 65 D.M. 81/08).
3. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone e possono essere dotati di impianto elettrico.
4. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato non possono essere adibiti ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza (collegi, conventi, case di pena, caserme, alberghi, pensioni ed attività similari, strutture ospedaliere, socio-sanitarie e socio-assistenziali, strutture scolastiche).
5. Se condominiali, i locali siti al piano seminterrato e al piano interrato sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza.
6. Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.
7. Il recupero di locali seminterrati ad uso abitativo è ammesso nel rispetto di quanto previsto da specifiche norme di settore.
8. I locali seminterrati oggetto di recupero costituiscono spazi agibili quando possiedono i requisiti di cui alla L.R. n. 7/2017.

**Articolo 46. Locali non agibili posti al piano sottotetto**

1. I locali non agibili posti al piano sottotetto possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone e possono essere dotati di impianto elettrico.
2. Se condominiali, i locali di cui al presente comma sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza.
3. Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.

**Articolo 47. Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili**

1. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni unità immobiliare si distinguono:
  - a) spazi destinati alla permanenza continuativa di persone (per gli alloggi: camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo - per gli uffici: studi, sale d'attesa - per i negozi: spazi destinati alla vendita);
  - b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.
2. I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno. Pertanto, è necessario costruire, ove occorra, intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.
3. Per le costruzioni prive di piani interrati o seminterrati, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiori a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.
4. Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione, il piano del pavimento deve risultare di norma rialzato di almeno cm. 15 dalla quota del terreno circostante, nel rispetto comunque della normativa sul superamento delle barriere architettoniche.
5. Nella realizzazione degli edifici ovvero in sede di esecuzione di lavori di manutenzione di tetti o facciate, devono essere adottati specifici accorgimenti tecnici atti ad evitare la sosta e l'entrata di animali in genere. Nei sottotetti vanno rese impenetrabili, con griglie o reti, le finestre e tutte le aperture di aerazione.
6. Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture in genere.
7. Nel caso di solai o vespai con intercapedine ventilata, piuttosto che negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.
8. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
9. Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature e locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali.
10. I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.
11. Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne, di altezza superiore a 100 cm (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.) devono avere altezza non inferiore a cm 100. I parapetti delle finestre, devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
12. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a cm 110. Mentre i parapetti delle finestre, devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
13. Tutti parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che

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

14. La realizzazione di eventuali aggetti, quali, balconi, gronde, pensiline e simili, è consentita ad altezza non inferiore a m. 5,00 su strade, marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare, e m. 3,50 su aree pedonali.

**Articolo 48. Orientamento, soleggiamento e protezione dall'irraggiamento.**

1. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso nord. E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con affaccio che presenti un angolo, formato dalla linea di affaccio e la direttrice est-ovest, inferiore a 15 gradi.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa vanno disposti preferibilmente a sud – est, sud e sud – ovest, mentre i locali che necessitano di un minore riscaldamento (vani tecnici, box, corridoi, ripostigli, lavanderie ecc.) devono essere disposti preferibilmente lungo il lato nord.
3. Al fine di consentire un'adeguata protezione dall'irraggiamento, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace, comportando anche conseguenti risparmi energetici. Tali dispositivi, preferibilmente applicati in corrispondenza del serramento ed all'esterno, devono garantire un efficace controllo della radiazione solare nella stagione estiva, senza limitarne il passaggio nella stagione invernale. Il rispetto di tali requisiti dovrà essere verificato in tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione, laddove si provveda alla sostituzione dei serramenti o ai interventi riguardanti le aperture esterne.
4. I requisiti di schermatura della radiazione solare possono essere rispettati anche con superfici vetrate a controllo solare o soluzioni fisse, quali aggetti, mensole, terrazzi ecc.
5. La schermatura delle superfici trasparenti inclinate deve essere garantita tramite soluzioni ombreggianti applicate internamente e devono comunque rispondere ai requisiti di cui sopra.
6. L'eventuale richiesta di deroga alle presenti disposizioni deve essere accompagnata da opportuna relazione giustificativa, a dimostrazione degli effettivi vincoli oggettivi contrastanti: in questo caso il progettista deve comunque presentare un'adeguata soluzione alternativa al fine di ottenere vantaggi energetici equivalenti.

**Articolo 49. Illuminazione e aereazione**

1. Tutti i locali destinati alla permanenza di persone devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aereazione naturale.
2. A tale fine, la superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 dal pavimento.
3. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile; negli edifici esistenti nei NAF non inferiore 1/10.
4. ~~Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte la larghezza, nonché per i locali posti al piano terreno con sovrastanti aggetti di sporgenza superiore a m. 1,50, il rapporto aeroilluminante non dovrà essere inferiore ad un sesto dello spazio abitativo utile.~~
5. I lucernari verranno conteggiati ai soli fini del raggiungimento del rapporto illuminante al 100% ed ai fini del rapporto aerante al 30%; i portoncini di ingresso, compresi eventuali sopra luce o porzioni vetrate, non possono essere conteggiati ai fini del raggiungimento dei necessari RAI.
6. A fronte della dotazione di convenienti sistemi di aereazione e condizionamento ambientale, possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:
  - a) i locali destinati ad uffici la cui estensione non consente una adeguata aeroilluminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aeroilluminazione e di sicurezza;
  - d) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
  - e) i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi e ripostigli;
  - f) i locali non destinati alla permanenza di persone;
7. Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
8. Le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture devono poter consentire idonee condizioni di riservatezza per gli occupanti.
9. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, i serramenti devono essere dotati almeno di doppia vetratura o di altri accorgimenti, che consentano il raggiungimento di uguali risultati.
10. Tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna.
11. Gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

12. Tali condizioni si ritiene siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria e siano assicurate le superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/10 del pavimento.
13. Ogni alloggio di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione pesante, deve essere dotato di almeno un bagno finestrato. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a mq 0,50 per il ricambio dell'aria. Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
14. Gli spazi di servizio sprovvisti di aerazione dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
15. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, etc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cm<sup>2</sup> per ogni 1.000 Kcal/h con un minimo di 100 cm<sup>2</sup>.
16. In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
17. Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione, sfocianti oltre il tetto. L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.
18. Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 100, misurate a valle, rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di 8 m., le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di 100 cm. del colmo del tetto. In ogni caso restano fatte salve le disposizioni di cui al punto 6.15 dell'art. 6 del D.P.R. 1391 del 22 dicembre 1970 per gli impianti termici. In tali impianti di capacità termica superiore a 30.000 Kcal/ora, non inseriti in un ciclo di produzione industriale, le bocche dei camini devono risultare più alte di 1 mt. dal colmo del tetto e dei parapetti e qualunque altro ostacolo o strutture distante meno di 10 mt.
19. La corretta progettazione e realizzazione degli impianti, l'installazione degli apparecchi e dei collegamenti mobili, in riferimento alle norme vigenti in materia e alle regole della buona tecnica definite dalle norme UNI, deve essere attestata con una dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo.
20. La manutenzione degli impianti di cui al precedente comma deve essere eseguita da personale specializzato.

**Articolo 50. Umidità e temperatura**

1. L'uso degli intonaci impermeabili, esteso a tutte le pareti interne degli spazi abitativi è ammesso solo se il locale è munito di mezzi di ventilazione sussidiaria. Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione e/o di umidità.
2. Le superfici impermeabili delle pareti interne, nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione dopo mezz'ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità (quali cottura di cibi, introduzione di acqua calda nell'ambiente, etc.).
3. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici.
4. Gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda al servizio di edifici di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ristrutturazione, e il rifacimento degli impianti di riscaldamento e/o produzione acqua calda, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
5. Gli impianti di condizionamento dell'aria e di ventilazione devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:
  - a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore nel caso di condizionamento a n. 1 volume/ora, nel caso di ventilazione a n. 2 volumi/ora nei locali di uso privato. I valori di cui al presente punto, possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
  - b) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia la possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
  - c) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m. 2. Gli impianti di condizionamento devono assicurare anche una temperatura di  $20\pm 1^{\circ}\text{C}$  con U.R. di 40-60% nella stagione invernale: nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra  $25-27^{\circ}\text{C}$  con U.R. di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a  $7^{\circ}\text{C}$ .
6. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, etc.
7. Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m. 3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m. 6 se su spazi pubblici.
8. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.
9. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica e devono essere tali da consentire un uso razionale dell'energia.

10. Per gli interventi volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia da realizzarsi in parti comuni di edifici condominiali sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.
11. Per la certificazione ed il collaudo delle opere di cui al presente articolo si applicano le norme vigenti in materia.

**Articolo 51. Isolamento acustico**

1. I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni.
2. I requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori nell'edificio, dovranno essere verificati per quanto concerne:
  - a) Isolamento acustico normalizzato per via aerea fra ambienti adiacenti e sovrapposti;
  - b) isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno e ambiente esterno;
  - c) rumorosità provocata dai servizi ed impianti dell'immobile;
  - d) rumori da calpestio.
3. Le misure atte a verificare i requisiti di cui al punto precedente devono essere effettuate in opera.
4. La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni riportate nelle norme vigenti in materia.
5. Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane, commerciali, industriali, ricreative, o che si trovano in zone con grosse concentrazioni di traffico, devono essere previsti e realizzati a cura del costruttore o del titolare dell'attività, indici di fonoisolamento maggiori di 10 dB rispetto ai valori previsti per legge.
6. Se del caso, può essere imposto il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero le stesse essere dichiarate incompatibili con la destinazione e quindi disattivate.
7. Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, impianto termico, impianti di condizionamento, etc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni, anche esterni all'edificio, non deve superare i 25 dB (A) continui con punte di 30 dB (A).
8. Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari devono essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e si dovranno adottare tutti i possibili accorgimenti tecnici per eliminare ogni possibile causa di disturbo.
9. Gli apparecchi elettrodomestici (cappe, frigoriferi, cucine, lavastoviglie, lavatrici, etc.) potranno essere usati nel periodo notturno, solo a condizione che non alterino la rumorosità nei locali degli alloggi contigui.
10. Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 70 dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.
11. **Per tutto quanto non disciplinato dal presente regolamento, si rimanda al piano di zonizzazione acustica comunale vigente.**

**Articolo 52. Altezze minime dei locali.**

1. Gli alloggi devono garantire lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
3. L'altezza netta media interna (altezza definita quale rapporto tra i volumi e la superficie del singolo spazio), degli spazi di abitazioni di cui al punto a) comma 2 del precedente articolo 37, non deve essere inferiore a mt 2,70. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a mt. 2,00 nei locali di abitazione ed a mt 1.80 nei locali accessori e di servizio.
4. Per gli spazi accessori o di servizio di cui alle lettere b) e c) del comma 2 del precedente articolo 37, l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a mt. 1,80.
5. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio.
6. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti attuati in applicazione dell'art. 64 della LR 12/2005 e s.m.i..
7. Nell'ambito di interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie senza ridurre ulteriormente le altezze esistenti e introducendo tutte le opere necessarie a consentire adeguate condizioni di aeroilluminazione e ricambio d'aria.
8. L'altezza dei locali adibiti a luoghi di lavoro deve essere conforme ai requisiti indicati al punto 1.2 dell'allegato IV del dlgs 81/2008. Per i locali destinati o da destinarsi a uffici, indipendentemente dal tipo di azienda, e per quelli delle aziende commerciali, i limiti di altezza sono quelli individuati dalla normativa urbanistica vigente.

**Articolo 53. Superfici e cubature minime.**

1. L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.
2. La superficie minima degli alloggi, a seconda della tipologia di cui al precedente comma, è stabilita come segue:
  - a) alloggio a pianta libera: superficie minima netta di abitazione pari a mq 28 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona; la superficie minima deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al punto a) comma 2 del precedente articolo 39, ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle previste dal presente regolamento.
  - b) Alloggio con delimitazioni fisse degli spazi tipologici: i locali destinati ad abitazione o accessori non dovranno avere meno di mc 21; le camere da letto devono avere una superficie minima di mq 9 per una persona (24 mc) e di mq 14 per 2 persone (38 mc). Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14 (38 mc). Le cucine e gli spazi accessori devono avere una superficie minima di mq 8.
3. Per l'ottenimento dell'idoneità abitativa la superficie minima per abitante (comprensiva del bagno) non potrà essere inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e a mq 10, per ogni abitante successivo.
4. Le unità immobiliari destinate ed usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq fatto salvo il rispetto delle normative di settore.
5. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per ogni alloggio è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno. La superficie utile minima da attribuire ai servizi igienici è di mq.4,00 se disposti in un unico vano con lato minimo non inferiore a 1,20 m. I servizi igienici supplementari possono avere una superficie e una dotazione di apparecchi sanitari inferiori a quanto normato nei precedenti commi.
6. Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.
7. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine, ecc., devono avere, oltre quanto già sopra indicato e quanto previsto in precedenza, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) pavimenti e pareti perimetrali di regola piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
  - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, ecc.).
8. Per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
9. Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia).

10. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che, oltre ai requisiti stabiliti in precedenza, deve avere le pareti dello spazio cottura-lavoro piastrelate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile.
11. Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere una superficie utile minima di mq. 3,00.
12. La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. I soppalchi devono avere un'altezza utile fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non inferiore a m. 2,10. Qualora l'altezza del soppalco sia quella minima, la superficie del soppalco non potrà superare, in pianta, il rapporto di 1/3 della superficie utile del locale.
13. Qualora l'altezza utile come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m. ~~2,30~~ **2,40**, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie utile del locale.
14. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m. 1,00 di altezza.
15. Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante; ad eccezione delle altezze (stabile dai commi precedenti), debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti di cui al presente regolamento. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
16. Le finestre, i balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 1,10 dal pavimento finito.
17. I parapetti devono garantire sufficiente resistenza agli urti ed essere realizzati con aperture che non abbiano larghezza libera superiore a cm. 5 ed in modo da non favorire l'arrampicamento.

**Articolo 54. Requisiti dei luoghi di lavoro**

1. Gli edifici che ospitano i luoghi di lavoro, o qualunque altra opera e struttura presente nel luogo di lavoro, devono rispettare i requisiti previsti dalle specifiche norme di settore e in particolare quelle in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

**Articolo 55. Requisiti per i servizi per il personale negli edifici per attività commerciali e produttive**

1. I requisiti e le specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso del personale negli edifici commerciali e produttivi, sono i seguenti.

- a) Dotazione di servizi per il personale - I locali di servizio devono essere previsti in numero ed in posizione adeguata sia rispetto alle esigenze di privacy e comfort sia rispetto alla necessità di una facile e rapida pulizia. In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3 (tre), è necessario almeno un vano latrina con antibagno e con lavabo. L'antibagno deve essere di dimensioni adeguate e può essere usato anche come spogliatoio. Ove sia previsto un numero di addetti, titolari e/o soci compresi, maggiore di 3 (tre), si devono prevedere almeno due vani latrina con relativo antibagno. La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro che presumibilmente avranno addetti da 11 a 40, deve essere dimensionata con almeno 3 vani latrina, antibagno e almeno un locale spogliatoio distinto per sesso di adeguata superficie. Per ogni successivi 30 dipendenti, si deve prevedere un ulteriore gabinetto. Il numero totale dei gabinetti può essere ridotto a 2 o 3 qualora vengano previsti orinatoi in adeguato numero.
- b) Caratteristiche dei servizi igienici - Sia il vano latrina che l'antibagno devono avere una superficie utile minima di mq. 1,00. Laddove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio, la superficie utile minima non potrà essere inferiore a mq. 3,00. I gabinetti devono essere suddivisi per sesso. Devono essere regolarmente riscaldati e con regolamentari requisiti di aerilluminazione naturale diretta anche per l'antibagno usato per spogliatoio, essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione. I pavimenti dei vani servizi e degli spogliatoi plurimi devono essere serviti da una piletta di scarico sifonata. Le pareti dei servizi igienici (vano latrina e antilatrina) devono essere piastrellate fino ad un'altezza di m. 2,00 dal pavimento finito. La rubinetteria deve essere a comando preferibilmente non manuale.
- c) Caratteristiche degli spogliatoi - Gli spogliatoi devono avere la superficie utile minima di mq 10,00 e comunque non meno di mq. 1,00 per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo. Devono avere pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di m. 1,80 dal pavimento finito; devono avere regolamentare aero-illuminazione naturale. Nei locali spogliatoi, che devono essere adeguatamente e regolarmente termoregolati, devono prevedersi lavatoi e punti per l'erogazione di acqua potabile nel rispetto degli indici di cui al decreto del Presidente della Repubblica 19 marzo 1956, n. 202, almeno una doccia con anti-doccia in relazione a venti utilizzatori potenziali contemporanei e spazio adeguato per appositi armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto. Sia gli spogliatoi che i servizi igienici devono essere accessibili alle maestranze preferibilmente mediante passaggi coperti.

Tutti gli ambienti devono avere pavimento di materiale compatto ed unito, facilmente lavabile, pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di m. 2,00 e devono inoltre possedere tutti i requisiti (illuminazione, isolamento acustico, temperatura e condizionamento) previsti nel presente Capo.

**Articolo 56. Requisiti per le strutture ricettive**

1. Le strutture ricettive, gli esercizi di ospitalità e le abitazioni collettive, ad esclusione di quelle regolate da norme speciali e fermo restando le autorizzazioni amministrative e sanitarie previste per l'apertura e per l'esercizio, oltre ai requisiti previsti dalla precitata legislazione devono rispondere ai requisiti previsti dalla L.R. 27/2015 e s.m.i. e alle norme riportate ai successivi articoli.
2. Per quanto concerne i requisiti di illuminazione, isolamento acustico, temperatura, condizionamento e tutto quanto non previsto nel presente articolo, si fa rimando ai requisiti previsti per le civili abitazioni di cui in precedenza.
3. Devono inoltre essere osservate le norme vigenti in materia di prevenzione incendi ed ogni altra norma in materia di sicurezza ivi comprese quelle relative agli obblighi di conformità per i materiali, gli impianti elettrici e gli impianti di servizio.
4. Le superfici minime delle camere delle strutture ricettive dovrà rispettare quanto segue:
  - a) la superficie minima utile netta delle camere a un letto è fissata in mq. 8 e quella delle camere a due letti in mq 14;
  - b) la cubatura minima dovrà comunque essere rispettivamente di mc. 24 e mc. 42;
  - c) l'altezza minima netta delle camere non dovrà essere inferiore a m. 2,70;
5. Le dimensioni di cui sopra, vanno calcolate al netto di ogni altro ambiente accessorio.
6. Di regola ogni camera deve essere dotata di servizio igienico proprio completo di lavabo, WC, bagno o preferibilmente doccia, cestino rifiuti.
7. Tutti gli spazi comuni, dovranno osservare gli indici minimi dei requisiti degli alloggi per civile abitazione, in particolare per quanto concerne l'illuminazione, l'isolamento acustico, la temperatura e il condizionamento.
8. Gli eventuali locali di preparazione e consumazione pasti (alberghi provvisti di ristorante), bar, etc. dovranno osservare tutte le indicazioni previste nel presente Regolamento.
9. Le case e appartamenti per vacanze, le residenze turistico alberghiere e le altre strutture ricettive extra-alberghiere devono possedere tutti i requisiti di abitabilità previsti per le civili abitazioni e riportati nel presente regolamento.
10. Gli ostelli per la gioventù, le case per ferie, i collegi devono disporre di:
  - a) dormitori aventi cubatura tale da assicurare almeno mc. 18 per persona; nel caso di dormitori fino a 4 persone, dovranno essere assicurati gli indici minimi previsti per gli alberghi. Tale superficie è riducibile a mc. 15 per i collegi per bambini fino ad un'età di anni 12;
  - b) aree sociali destinate a soggiorno ed eventualmente a studio;
  - c) refettorio con superficie da mq. 0,70 a mq. 1,20 per persona in relazione all'età;
  - d) cucina avente tutte le caratteristiche previste per le legge e in particolare dal DPR 327/1980 e s.m.i.;
  - e) lavanderia e comunque un locale ben ventilato per la raccolta della biancheria sudicia;
  - f) una latrina ogni 10 persone, 1 lavabo ogni 5 persone, una doccia ogni 10 persone. Tali servizi, distinti per i due sessi, devono essere realizzati secondo le modalità ed aventi caratteristiche previste dal presente regolamento;

- g) locale per infermeria con numero di posti letto pari al 5% della ricettività totale dell'abitazione, sistemati in camerette di non più di 2 letti, separate per sesso, dotato di servizi igienici propri con accesso opportunamente disimpegnato;
11. Tutti gli ambienti devono avere pavimento di materiale compatto ed unito, facilmente lavabile, pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di m. 2 e devono inoltre possedere tutti i requisiti (illuminazione, isolamento acustico, temperatura e condizionamento) previsti per gli alloggi di civile abitazione di cui al presente regolamento.
  12. Fermo restando quanto previsto dalle specifiche norme di settore, i complessi o gli alloggi destinati a tale attività devono possedere i requisiti minimi, per gli aspetti igienico-sanitari, di cui all'articolo precedente ad eccezione dei punti g), h), i) che si applicano solo per attività che prevedano la presenza di un numero di ospiti maggiore di 50.
  13. I dormitori pubblici o asili notturni, sempre separatamente per i due sessi, devono avere almeno:
    - a) una cubatura totale da assicurare minimo mc. 24 per posto letto;
    - b) una disponibilità di servizi igienici collettivi per gli alberghi diurni e che assicurano almeno un bagno completo per ogni 10 letti, un lavabo ogni 5 letti;
  14. Devono inoltre essere assicurati la possibilità di disinfezione e disinfestazione degli individui, della biancheria e dei letti e locali per la bonifica individuale.
  15. Si definiscono ospizi gli esercizi di ospitalità collettiva ove i soggetti ospitati per le precarie condizioni individuali, anche se non ammalati ed autosufficienti in genere, necessitano di particolare assistenza socio-sanitaria. Per questi esercizi devono essere assicurati i parametri per i collegi per adulti e garantire tutti i servizi occorrenti in relazione al tipo di ospite.
  16. Tutti gli ambienti di cui ai commi precedenti devono avere inoltre sempre tutte le caratteristiche previste al comma 11.

**Articolo 57. Locali di ritrovo e per pubblici spettacoli**

1. I locali di cui al presente articolo devono rispettare le norme previste in materia di igiene e sicurezza previste dalla normativa nazionale in vigore ed inoltre quanto di seguito previsto.
2. Per quanto altro non previsto nel presente articolo sono fatte salve le norme generali di Regolamento.
3. Restano altresì fatte salve le prescrizioni in materia della Commissione di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo nonché le norme di sicurezza e le competenze dei Vigili del Fuoco in proposito.
4. I teatri, i cinema e in genere tutti gli ambienti adibiti a pubblico spettacolo, ritrovo o riunioni, devono essere di adeguata cubatura in relazione al numero di posti e devono inoltre essere ben ventilati, se occorre anche con mezzi meccanici e con impianti di condizionamento dell'aria. La cubatura dello spazio destinato agli spettatori non deve essere in ogni caso inferiore a mc. 4 per ogni potenziale utente.
5. Ogni locale di cui al precedente punto, deve essere provvisto di almeno due servizi igienici, con regolare antibagno divisi per sesso fino a 200 possibili utilizzatori contemporanei del locale, con l'aggiunta di un ulteriore servizio igienico per ogni successivo incremento di cento possibili utenti.
6. Nell'antibagno deve essere collocato un lavabo ad acqua corrente e potabile. I locali adibiti a servizi igienici devono avere le caratteristiche e le attrezzature previste per gli esercizi ricettivi.
7. Gli edifici di cui al presente articolo devono possedere tutti i requisiti previsti per civili abitazioni dal presente Regolamento, ad eccezione di quelli di aeroilluminazione naturale diretta per il conseguimento dei quali si farà ricorso ad idonei impianti tecnici. Gli impianti di condizionamento d'aria devono essere mantenuti in esercizio in modo da ottenere condizioni ambientali di benessere previste dal presente regolamento.
8. Gli impianti di ventilazione devono assicurare un ricambio d'aria per una portata non inferiore a mc. 30 per persona/ora.

**Articolo 58. Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto**

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 81/2008.
2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso:
3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 e alla UNI 11578:2015 per le coperture di tutti gli edifici.
4. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
  - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
  - b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;
  - c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
  - d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
5. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
6. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc.. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
8. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi – trabattelli, ecc.).
9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.

10. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.
11. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
12. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

**Articolo 59. Fasce di rispetto degli allevamenti**

1. Le norme igienico sanitarie vigenti prevedono il mantenimento di determinate distanze dagli allevamenti di animali dalle costruzioni e/o aree edificabili, determinando le relative fasce di rispetto. Le presenti norme recepiscono pertanto le disposizioni legislative vigenti, ovvero:
  - a) Legge Regionale n. 33/2009 “Testo Unico delle leggi regionali in materia di sanità” ;
  - b) Decreto D.G. n. 608 del 04.12.2014 con il quale è stata approvata la modifica del Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d’Igiene;
  - c) Decreto n. 173 del 19/03/2015 dell’ASL di Brescia: Modifica Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d’Igiene – rettifica per mero errore materiale;
  - d) le note regionali n. T1.2015.0016687 del 31/03/2015 (prot. Asl n. 0047521 del 10/04/2015) e n. H1.2015.0014336 del 14/05/2015 (prot. Asl n. 0065255 del 18/05/2015), con le quali la Regione Lombardia ha fornito indicazioni in ordine all’applicazione del Regolamento Locale di Igiene Tipo; abrogando le disposizioni contenute nel: - Titolo I (integralmente); - Titolo II: capitoli 1, 2 (con esclusione dei punti 2.2.9 e 2.2.10), 3, 4, 6 (da punto 2.6.2 a 2.6.9), 7 (da punto 2.7.3 a 2.7.4) e 8 (da punto 2.8.1 a 2.8.10); - Titolo III: capitolo 4 (da punto 3.4.27 a 3.4.29, da 3.4.32 a 3.4.38 e da 3.4.51 a 3.4.55); - Titolo IV (integralmente);
  - e) Decreto n. 313 del 12/06/2015 dell’ASL di Brescia: “Presenza d’atto della modifica al Regolamento Locale d’Igiene Tipo di cui alla D.G.R. n. 49784/1985.”
2. In particolare, si richiamano le seguenti norme:
3. i depositi di sostanze che possono emanare odori molesti (mangimi, insilati ecc.) devono essere ubicati a non meno di 50 metri dalle case sparse altrui e dal confine delle aree residenziali, commerciali , terziarie, e a non meno di 20 metri dall’abitazione del conduttore del fondo, fatte salve le situazioni esistenti ed a condizione che non si concretizzino situazioni di pregiudizio igienico sanitario.
4. Le distanze minime stabilite per la realizzazione di nuove concimaie, vasche e lagune per la raccolta e lo stoccaggio delle deiezioni animali (o di ampliamenti e ristrutturazioni degli esistenti), dal limite esterno delle zone edificate e/o di espansione dei comuni a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziaria, nonché dalle case sparse altrui sono le stesse previste per le stalle (punto 3.10.5 del RLI) Le distanze dai corsi d’acqua superficiali significativi, dai corsi d’acqua non significativi e dall’arenile lacuale non potranno essere inferiori a quelle stabilite dalla D.G.r. 14.09.2011- n. IX/2208. Le distanze dai punti di captazione di acqua potabile dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia. Per le strutture produttive esistenti, nel caso sia necessaria la realizzazione di concimaie o vasche liquami per adeguare gli stoccaggi, e sia comprovata l’impossibilità di rispettare le distanze di cui sopra, è ammessa una deroga alle stesse con la sola eccezione delle distanze dalle abitazioni di terzi che debbono comunque essere rispettate con l’obbligo di adozione di sistemi di abbattimento delle molestie. La deroga verrà concessa dal Comune attraverso i propri organi interni. Fatto salvo quanto sopra precisato, per gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori a quelle sopradette, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di stoccaggio senza variazione del numero dei capi e della specie allevata con l’obbligo di adozione di sistemi di abbattimento delle molestie.
5. La costruzione di stalle per il ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all’allevamento a scopo produttivo di animali, è consentita solo nelle zone appositamente individuate dallo strumento urbanistico comunale ( zone agricole nel PGT). Nella realizzazione di nuovi allevamenti debbono essere adottate scelte progettuali e soluzioni tecniche orientate alle migliori tecniche disponibili a basso impatto

ambientale relativamente alla tipologia di stabulazione, alla modalità di rimozione delle deiezioni, al sistema di stoccaggio e trattamento dei reflui.

6. Variazioni di PGT con nuove destinazioni residenziale, commerciale o attività terziaria, dovranno tenere conto delle attività agricole esistenti, anche se ricadenti in comuni confinanti, garantendo il rispetto delle distanze minime che di seguito vengono specificate secondo il principio della reciprocità, inteso come rispetto da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli esistenti.
7. Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti di strutture esistenti, devono rispettare le seguenti distanze minime:

Allevamenti nuovi	Distanze minime	
	Da ambiti edificabili del PGT (*)	Da case isolate abitate da terzi
A) ALLEVAMENTI DI TIPO FAMILIARE insediamento avente come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospiti stabilmente più di 100 capi complessivi per le varie specie di piccoli animali da cortile e più di 1 T di peso vivo per specie equini, bovini, suini ovicaprini ecc, con un massimo di 3 T peso vivo.	50m	50m
B) BOVINI - EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 100 capi e comunque con peso vivo max allevabile 45 T con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle MTD di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata.**	100m	50m
C) BOVINI - EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 90 T	200m	50m Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata. **
D) OVINI – CAPRINI Numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 10 T	200m	50m Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata. **
E) SUINI - VITELLI A CARNE BIANCA numero max 70 capi e comunque con	200m	50m

peso vivo max allevabile 10 T		Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata. **
F) CONIGLI numero max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 10 T	200m	50m Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata. **
G) POLLI - GALLINE OVAIOLE – TACCHINI - OCHE - ANATRE - FARAONE – STRUZZI Numero max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 10 T	200m	50m Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata. **
H) APIARI con più di 5 arnie	200m	100m
I) ALLEVAMENTI CANI E PENSIONI (***)	500m	100 m. Con l'obbligo di realizzazione di barriere fonoassorbenti di mitigazione dei rumori
L) BOVINI - OVINI - EQUINI – CAPRINI – SUINI - CONIGLI - GALLINE OVAIOLE - TACCHINI – OCHE- ANATRE – FARAONE - STRUZZI con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500m	100m
M) ANIMALI DA PELLICCIA	500m	100 m. piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata **

(\*) zone a destinazione residenziale, commerciale ed attività terziaria.

(\*\*) registrazione su supporto cartaceo o informatico delle date degli interventi e dei prodotti usati.

(\*\*\*) come disciplinato dall'art. 7 del Regolamento Regionale n. 2/2017, i privati possono detenere, nei propri locali o spazi abitativi, animali d'affezione non a scopo di lucro e in numero limitato; per numero limitato, nel caso di cani e gatti di età superiore a sei mesi, s'intende un numero complessivo non superiore a dieci. Oltre tali limiti e al di fuori di anche solo una delle suddette condizioni, il proprietario è tenuto a darne comunicazione scritta in formato libero al sindaco che può disporre la verifica del rispetto delle disposizioni del presente regolamento, avvalendosi, se necessario, del dipartimento veterinario dell'ATS competente per territorio.

8. Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.
9. Il Consiglio Comunale per gli allevamenti di cui alle lettere L e M ha comunque facoltà di stabilire diverse distanze da zone edificabili di PGT, in rapporto alla adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria ed ambientale

(MTD) , comunque, con distanze non inferiori a mt 300 da valutarsi in rapporto alle esigenze locali e previa valutazione modellistica prima e strumentale dopo dell'impatto odorigeno. Le migliori tecnologie disponibili (MTD) per la prevenzione ed il controllo dell'inquinamento prodotto dagli allevamenti di cui sopra, sono l'insieme di tecnologie e processi che siano stati ampiamente sperimentati, ritenuti tecnologicamente validi ed economicamente sostenibili.

10. Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate e purché gli interventi edilizi vengano realizzati adottando le MTD per lo specifico intervento. Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico di peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato, rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo, adottando le MTD per l'intervento di ampliamento. In assenza dei dati sopraddetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere. Per gli allevamenti esistenti di tipo L e M posti a distanze inferiori a 500 metri da zone di PGT residenziale commerciale e di terziario ed a meno di 100 metri di distanza dalle case isolate di terzi . E' ammessa la riconversione nel rispetto delle specie e del peso vivo allevato consentiti ad una distanza di 200 metri da zone di PGT residenziale commerciale e di terziario ed a 50 metri di distanza dalle case isolate di terzi. Per gli allevamenti esistenti di tipo C,D,E,F,G posti a distanze inferiori a 200 metri da zone di PGT residenziale commerciale e di terziario ed a 50 metri di distanza dalle case isolate di terzi, la riconversione è vincolata alla sola tipologia e peso vivo previsto dall'allevamento di tipo B, salvo deroga sindacale. Non sono ammesse riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 100 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.
11. Per i ricoveri di animali per esigenze familiari in zone di PGT residenziali, il numero di capi allevabile, le specie e le distanze dalla propria abitazione e dalle abitazioni di terzi, nonché eventuali divieti sono definiti da ogni singolo Comune. Si individuano quali allevamenti per esigenze familiari quelli aventi il seguente numero di capi:
  - a) suini fino a 1;
  - b) ovini-caprini fino a 4;
  - c) 8 bovini ed equini svezzati fino a 2;
  - d) avicunicoli fino ad un massimo di 20 capi adulti e comunque per i capi, bovini, equini un peso complessivo non superiore a 6 ql.
12. Le distanze dei ricoveri degli animali, allevati per esigenze familiari, dall'abitazione di terzi in zone di PGT residenziale sono individuate in :
  - a) suini, ovini-caprini, bovini equini almeno 30 m.
  - b) avicunicoli almeno 15 m.
  - c) apiari con meno di 5 arnie almeno 15 m.
13. Qualsiasi recinto che contenga stabilmente suini, ovini, caprini, bovini, equini dovrà essere mantenuto ad una distanza di 30 metri dall'abitazione di terzi. Per le restanti specie animali, anche d'affezione, il recinto deve essere mantenuto ad una distanza minima di 15 metri dall'abitazione di terzi. Per gli allevamenti esistenti in zone di PGT residenziali e destinati alle sole esigenze familiari, nel caso gli stessi non rispettino le distanze sopraddette, ove le condizioni igieniche non siano pregiudicate, è facoltà del Sindaco valutare la possibilità di concedere deroghe, nonché stabilire per tutti gli allevamenti di questa tipologia le modalità di rimozione ed allontanamento delle

deiezioni compatibili con la destinazione residenziale dell'area. Resta inteso che i ricoveri devono essere costruiti e mantenuti adottando ogni accorgimento atto a limitare inconvenienti igienico sanitari e nel rispetto del benessere animale, con l'obbligo di disinfestazione periodica che prevenga lo sviluppo di insetti e roditori.

14. Per l'esercizio della deroga sindacale indicata in via generale al punto 3.00 del R.L.I. tit. III deve essere richiesto parere motivato all'ASL che risponderà nei termini di legge con circostanziato parere tecnico congiunto dei distretti SSB e Veterinario competente per territorio.
15. L'aggiornamento del Regolamento Locale di Igiene TIT. III.Cap. X, così come adottato da ASL di Brescia il 17.11.2003 con deliberazione n. 797, non ha effetto retroattivo. Permane l'efficacia del titolo III cap X così come redatto e deliberato dall'ASL nel 2003 per la porzione non soggetta ad aggiornamento e per le realtà aziendali esistenti prima della presente modifica.

**Articolo 60. Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

16. L'installazione degli apparecchi per il gioco d'azzardo è soggetta, ai sensi dell'art. 86 TULPS, al preventivo rilascio di una autorizzazione da chiedersi telematicamente allo Sportello Unico, secondo gli indirizzi e limitazioni di cui alla LR 8/2013 e alla Delibera di Giunta Regionale 24/01/2014 n. X/1274, nonché nel rispetto della distanza minima di mt. 500 (cinquecento) dai luoghi sensibili così come indicati nell'art. 2 dell'allegato "A" della citata delibera.
17. Fermo restando il divieto di installare nuovi apparecchi da gioco automatico (slot e simili) in esercizi che si trovino entro il raggio di 500 metri dai luoghi sensibili, per nuova installazione si intende anche il collegamento degli apparecchi alle reti telematiche dell'Agenzia delle dogane e dei monopoli.
18. Risultano quindi equiparati a nuova installazione: il rinnovo del contratto esercente-concessionario per l'utilizzo degli apparecchi; la stipula di un nuovo contratto, anche con altro concessionario, in caso di risoluzione del contratto in essere; l'installazione di apparecchi in altro locale a seguito di trasferimento di sede dell'attività.

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

### Articolo 61. Strade private o di uso pubblico, cortili e vicoli

1. Le strade private, ad uso pubblico od altri suoli ad uso pubblico, devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopedonali. È altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.
2. I proprietari delle aree di cui al comma precedente, devono effettuare la manutenzione delle stesse e mantenerle in condizioni di sicurezza.
3. Sulle strade private la posa, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle condotte fognarie è di competenza dei proprietari delle strade stesse;
4. Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.
5. E' proibito gettare, spandere o accumulare immondizie o rottami di qualsiasi genere, acque sporche, materiali di scavo o demolizione o altro materiale che provoca offesa, imbrattamento o molestia, sulle strade, sulle piazze, sui cortili e su qualsiasi area di terreno scoperto nell'ambito pubblico o privato, come anche in fossi o canali.
6. I cortili devono avere, di norma, almeno un accesso verso uno spazio pubblico, transitabile agli automezzi: ove tali accessi per automezzi debbano superare dislivelli, occorrerà che abbiano superficie antisdrucchiolevole, pendenza e raggi di curvatura tali da permettere un'agevole percorribilità ed inoltre avere almeno una piattaforma piana di lunghezza minima di m. 4,00 all'ingresso.
7. Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da permettere lo scolo delle acque e pavimentato per una zona perimetrale larga almeno cm. 90, in modo da impedire l'infiltrazione lungo i muri. Sono ammesse altre soluzioni che assicurino parimenti la difesa dei muri. La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dare luogo alla formazione di ristagni di acque.
8. Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua.
9. Ai vicoli e ai passaggi privati, per ciò che riguarda la pavimentazione ed il regolare scolo dell'acqua, sono applicate le disposizioni riguardanti i cortili.
10. I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata dovranno avere essere tenuti costantemente puliti e sgombri di ogni immondizia e di qualsiasi deposito che possa cagionare umidità, cattive esalazioni o menomare la aerazione naturale.
11. Alla pulizia di detti spazi di ragione privata, come di tutte le parti in comune, sono tenuti solidariamente i proprietari, gli inquilini e coloro che per qualsiasi titolo ne abbiano diritto all'uso.

**Articolo 62. Portici, gallerie e percorsi pedonali**

1. 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, e sempre debitamente illuminati.
2. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono carico dei proprietari.
3. L'Amministrazione comunale può disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.
4. I percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico dovranno avere larghezza minima di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.
5. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, di appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
  - a) la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
  - b) la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - c) il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Nella progettazione di nuovi sentieri e/o percorsi ciclopedonali, laddove compatibile con il contesto circostante, dovrà essere prevista la presenza di una fascia di vegetazione lungo tutto il tracciato, al fine di realizzare nuove strutture verdi lineari.

**Articolo 63. Cancelli, passi carrai e rampe**

1. Ove si faccia ricorso a cancelli, porte, portoni, motorizzati dovranno essere adottati i criteri costruttivi ed i dispositivi di protezione contro gli infortuni di cui alla norma UNI vigente.
2. I cancelli, le porte ed i portoni motorizzati esistenti dovranno adeguarsi alla normativa in vigore entro 5 anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento e/o comunque entrò il termine fissato dal Sindaco in specifici atti prescrittivi.
3. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio della relativa concessione da parte del competente ufficio comunale ed è subordinata al rispetto delle norme contenute nel Codice della Strada e relativo Regolamento, nei regolamenti comunali vigenti nonché nella disciplina generale in vigore.
4. I passi carrabili sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) i passi carrabili degli edifici residenziali non debbono avere larghezza superiore a m. 5,00;
  - b) i passi carrabili devono essere realizzati in modo che l'accesso e l'uscita avvengano senza invadere la corsia opposta;
  - c) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico, salvo obiettive impossibilità costruttive;
  - d) l'apertura o la modifica di passi carrabili, sia in assenza che in presenza di marciapiedi, non può avvenire ad una distanza inferiore a m. 12,00 dall'intersezione stradale più vicina;
  - e) l'apertura di più passi carrabili a servizio di un medesimo lotto è possibile solo quando sussistano comprovate esigenze di viabilità interna od esterna al lotto;
  - f) in strade urbane classificate dal Piano del Traffico come "di scorrimento", non è possibile l'accesso carrabile con immissione sulla carreggiata di scorrimento;
  - g) per le altre strade, l'accesso carrabile diretto allo spazio pubblico è possibile solo quando gli spazi interni alla proprietà consentano l'inversione di marcia e la reimmissione di veicoli a marcia in avanti sullo spazio pubblico, fatti salvi i casi in cui, oltre alla comprovata impossibilità tecnica, la strada sia a traffico estremamente limitato;
  - h) i cancelli posti sui passi carrabili devono essere arretrati rispetto alla strada di uno spazio sufficiente per la sosta al di fuori della carreggiata di un veicolo in attesa d'ingresso, comunque non inferiore a 3 metri e fatte salve eventuali deroghe consentite dalla legge in relazione all'adozione di sistemi automatici di apertura nelle zone con traffico estremamente limitato.
5. Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive o commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili devono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.
6. Le presenti norme si applicano anche alla modifica dei passi carrabili preesistenti, fatte salve diverse valutazioni per modifiche di lieve entità.
7. L'accesso dalle strade alle autorimesse a quota diversa dalla strada deve essere assicurato, sull'area privata, a mezzo di rampe antisdrucchiolevoli con pendenza non superiore al 20% o, in caso di impossibilità tecnica, al 25%, eventualmente dotate di scalinata o di percorsi dentati per i pedoni. Le rampe devono essere precedute da tratti in piano o con pendenza limitata, da realizzare fuori dalla sede stradale, aventi lunghezza non inferiore a m. 4,50, che consentano lo stazionamento dei veicoli in entrata o in uscita, onde evitare l'impegno della carreggiata e/o del marciapiede ed in modo da garantire una buona visibilità.

8. L'amministrazione può prescrivere soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.

**Articolo 64. Chioschi ed edicole**

1. La realizzazione, su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi, temporanei o permanenti, è subordinata alle norme contenute nei dispositivi regolamentari specifici in materia approvati dall'Amministrazione comunale.
2. I chioschi e le edicole su aree pubbliche, fatta salva diversa disposizione urbanistica comunale, non sono da considerare manufatti edilizi e pertanto non sono assoggettati al rispetto del Titolo III del presente regolamento e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e purché non in contrasto con le norme relative al codice della strada.

**Articolo 65. Recinzioni e numerazione civica**

1. Salvo quanto prescritto dalla strumentazione urbanistica comunale il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni leggere (pali e rete senza muri e fondazioni continue) consone all'ambiente.
2. Recinzioni diverse (ivi compresi muri di cinta, cancellate e barriere metalliche) possono essere realizzate solo laddove esse non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed abbiano altezza complessiva non superiore a m. 2,00, misurata a partire dal fondo più basso.
3. Le recinzioni debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura per il contenimento dell'acqua ed avere, di norma, una trasparenza pari, per ciascun metro quadrato di superficie, almeno al 50% della superficie stessa. Eventuali soluzioni diverse quanto a trasparenza possono essere ammesse, tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere.
4. Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito devono altresì rispettare gli allineamenti prescritti, non costituire ostacolo alla visibilità, non pregiudicare la sicurezza del traffico e l'adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, oltre che garantire eventuali allineamenti preesistenti.
5. Cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con i manufatti limitrofi o circostanti, ed eventualmente con quelli della facciata dell'edificio.
6. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

**Articolo 66. Aree per parcheggio**

1. Le aree destinate a parcheggio, sia pubblico che privato, ad esclusione di quelle produttive, siano preferibilmente in erbablock o in materiale permeabile ed equipaggiate con alberature di specie autoctone come elencate nelle norme del PGT comunale.
2. Le aree destinate a parcheggio pertinenziale o deposito all'interno degli ambiti produttivi, non possono essere permeabili o filtranti e devono prevedere il convogliamento delle acque in idonei sistemi di trattamento.
3. Allo scopo di evitare l'effetto isola di calore e per minimizzarne l'impatto visivo, i parcheggi all'aperto dovranno essere preferibilmente provvisti di copertura arborea che garantisca a maturità un ombreggiamento parziale della superficie complessiva e devono essere adeguatamente schermati.
4. Le aree a parcheggio andranno progettate con adeguati sistemi di smaltimento delle acque meteoriche tramite condotte fognarie dedicate con recapito in corpo idrico, nel sottosuolo o nella condotta fognaria pubblica. E' fatto divieto di utilizzare le aree a parcheggio per la laminazione superficiale delle acque meteoriche .

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

#### Articolo 67. Aree verdi

1. Il presente regolamento, ad integrazione delle norme del PGT comunale e degli altri disposti vigenti in materia, persegue la tutela e la valorizzazione del verde pubblico e privato, nonché di tutti gli spazi aperti, urbani e non, quali elementi fondamentali per l'ambiente, il paesaggio naturale ed urbano del territorio comunale.
2. Al fine di migliorare la qualità di vita dei cittadini e del contesto ambientale entro cui essi vivono, l'Amministrazione persegue, **secondo l'approccio dello urban health**, la tutela e la salvaguardia degli spazi verdi anche attraverso i progetti edilizi, prevedendo interventi tesi al recupero di parti degradate del territorio e il rispetto delle aree verdi e delle alberature di pregio esistenti.
3. Gli interventi consentiti e possibili sulle aree verdi e sul patrimonio arboreo, nonché la loro cura ed implementazione, sono disciplinati oltre che dallo strumento urbanistico vigente, dal progetto di rete ecologica, dai Regolamenti comunali in materia.
4. La scelta localizzativa di tutti gli interventi atti alla realizzazione di nuove aree verdi o di filari alberati, quali misure di mitigazione/compensazione di interventi di trasformazione o come servizi per la collettività, dovrà garantire la continuità della struttura della rete ecologica locale esistente o con la finalità di creare punti di appoggio per gli spostamenti della fauna sul territorio per definire una rete di connessione fra ambiti con spiccata naturalità.
5. Nel caso di interventi atti a migliorare lo stato conservativo o a potenziare la dotazione di aree verdi o elementi lineari esistenti dovrà essere ricercata la continuità e la coerenza con l'esistente, sotto il profilo sia delle essenze, dando comunque sempre priorità alle specie autoctone (vedi Essenze e studio agronomico allegato al PGT), sia per quanto concerne l'impianto e la struttura.
6. **Le aree sistemate a verde devono essere oggetto di periodiche manutenzioni e in particolare devono essere eseguiti interventi di pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie; taglio dell'erba; sramatura di parti legnose secche; potatura a regola d'arte; difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente; interventi necessari a tutela della pubblica incolumità.**

**Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**

**Articolo 68. Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi e progetto di invarianza idraulico-idrologica**

1. L'allaccio alle reti distributive dei servizi tecnologici, le reti interne agli immobili privati, gli strumenti di misurazione dei consumi e gli scarichi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato.
1. In particolare, per quanto riguarda la somministrazione di acqua ed il servizio di fognatura e depurazione delle acque, vanno osservati gli appositi regolamenti del servizio acquedotto e del servizio fognatura e depurazione.
2. I fabbricati devono essere muniti di grondaie e di pluviali costruiti con materiale idoneo impermeabile e raccordati alle apposite condutture sotterranee.
3. I pluviali, almeno negli ultimi tre metri verso terra, se a confine con aree pubbliche, devono essere incassati nel muro, in modo però da non trovarsi a contatto con le pareti della incassatura. Quelli esistenti che non sono incassati devono essere realizzati in ghisa o in ferro per l'altezza di almeno mt. 2,50 sul piano stradale.
4. É vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili. Nel caso di rottura di qualche tubo conduttore delle acque piovane, il proprietario deve farne eseguire la riparazione immediatamente.
5. Per la redazione dei Progetti di Invarianza Idraulica dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 6 del Regolamento Regionale 7/2017.

**Articolo 69. Installazione di apparecchi tecnologici**

1. L'installazione di apparecchi tecnologici è disciplinata, oltre che dalle norme in vigore, dal PGT vigente e dai contenuti della D.g.r. n. 10.974 del 30/12/2009 (Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche ed impianti di produzione energia), anche dai disposti di cui alla DCC n. 57 del 8/04/2002 "Regolamento per l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione".
2. Le presenti norme si applicano a tutti gli immobili (terreni e fabbricati) esistenti nel territorio comunale, al fine di tutelare la salute umana, i caratteri ambientali e paesaggistici esistenti, salvaguardando il decoro e l'aspetto estetico della città.
3. I criteri di installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, nonché degli apparati di ricezione televisiva satellitari, sono disciplinati dalla Legge 249 del 31 luglio 1997, dall'apposito piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001 e dagli indirizzi regionali introdotti dalla D.G.R. n. VII/7351/2001 e dal Piano territoriale Regionale vigente. Per qualsiasi aspetto non contemplato nelle presenti norme si dovrà fare riferimento alle normative sopra citate e al regolamento edilizio comunale.
4. Le opere per il mantenimento e l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione saranno autorizzabili se rispondenti a quanto stabilito dall'apposito piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001 e dai criteri regionali di cui alla D.G.R. n. VII/7351/2001.
5. Ai sensi della D.G.R. n. VII/7351/2001 si individuano quali:
  - a) "aree di particolare tutela", le aree ricomprese entro 100m dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
  - b) "aree 1", tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC);
  - c) "aree 2", gli ambiti esteri al TUC.
6. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di: asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.
7. Inoltre, non possono essere installati impianti fissi di telecomunicazioni e per la televisione in ambiti di territorio ai quali è assegnata la classe di sensibilità paesistica 4 e 5; per gli ambiti di classe di sensibilità 3, invece, sarà necessario uno studio di contesto che supporti la valutazione di impatto paesistico. La motivazione della proposta dovrà adeguatamente giustificare l'assenza di alternative localizzative in altre zone.
8. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
9. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge a tutela della sicurezza degli impianti.
10. Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico e i procedimenti edilizi.
11. Per tutti gli immobili, composti da più unità abitative, siano essi di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione generale, che installano antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, è richiesta prescrittivamente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione satellitare se previsti, oppure la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti.

12. Per predisposizione edilizia alla centralizzazione degli impianti di ricezione si intende la predisposizione di opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentano di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.
13. Tale centralizzazione deve essere progettata e realizzata in modo da contenere il più possibile le dimensioni delle parti visibili, compatibilmente con le esigenze di ricezione; il numero massimo di antenne installabili è pari alle posizioni orbitali ricevibili, e comunque non più di una antenna per corpo scala, preferendo la collocazione di antenne che servano contemporaneamente più posizioni orbitali.
14. Tutti gli interventi su edifici (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) interessanti i collegamenti verticali degli edifici stessi (scale, ascensori, etc.) devono essere realizzati in modo tale da prevedere la centralizzazione degli impianti di ricezione delle trasmissioni satellitari.
15. Impianti singoli sono ammissibili solo nel caso di edifici unifamiliari con le stesse prescrizioni e caratteristiche previste dal presente articolo per gli impianti centralizzati, con la sola specifica della inferiore dimensione.
16. Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere in via generale collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici.
17. Qualora l'installazione sulla copertura fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tali circostanze occorre produrre altresì una dimostrazione grafica.
18. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con il Servizio Edilizia Privata le soluzioni più adeguate prima di procedere all'installazione
19. Le antenne devono essere comunque collocate possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.
20. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche:
  - all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie;
  - sulla proiezione frontale di abbaini e velux e nel raggio circostante ad essi pari all'altezza dell'antenna.
21. Non è consentito il passaggio di cavi non adeguatamente mimetizzati sulle facciate degli edifici, anche se non visibili da strade o spazi pubblici.
22. Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte, colorazione possibilmente capace di mimetizzarsi con il manto di copertura, avere ciascuna un solo logotipo di dimensioni non superiori a cm 15x30 e comunque tale da non superare 1/10 della superficie della parabola.
23. Le strutture di sostegno delle parabole devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori di tipo opaco.
24. Le antenne paraboliche – in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale – devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120 cm di diametro per impianto collettivo e 100 cm di diametro nel caso di edifici unifamiliari, esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica potranno essere valutate con il Servizio Edilizia Privata.
25. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione le antenne paraboliche, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggette all'esame dell'impatto paesistico-
26. Inoltre la colorazione delle antenne e dei convertitori e i relativi supporti ed aste dovranno armonizzarsi con quella del manto di copertura.

27. Le responsabilità dell'applicazione del presente articolato sono a carico dei singoli proprietari degli apparati di ricezione, degli amministratori di immobili, se trattasi di antenne condominiali, e degli installatori.
28. A seguito dell'approvazione del presente atto, l'installazione di antenne paraboliche non conformi al presente articolato non sarà consentita ed a ogni attività abusiva obbligatoriamente rimossa.
29. Tutti gli interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate, balconi etc.) su cui insistono antenne paraboliche, installate in data precedente all'efficacia del presente articolato, devono comportare obbligatoriamente l'adeguamento di tale impianto alla presente norma.
30. Tutti gli interventi tesi alla sostituzione delle antenne paraboliche potranno avvenire solo in conformità del presente regolamento.
31. Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature finalizzate al condizionamento ed alla climatizzazione che presentino parti collocate in esterno nonché di apparecchiature tecnologiche di qualsiasi tipo in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc...), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.
32. A tale fine è opportuno prevedere che gli interventi, previsti nei nuclei di antica formazione, si inseriscano quanto più possibile nel contesto, rispettando forme, colori e modanature preesistenti. Resta preferibile la scelta di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse.
33. Se l'impianto si realizza nell'ambito di un intervento più complesso di riorganizzazione funzionale degli edifici, è opportuno che esso si inserisca completamente all'interno degli ambienti.
34. Per gli impianti in locali pubblici di uso commerciale o direzionale, o comunque aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 kW, è richiesta presentazione di progetto per l'autorizzazione. L'esame della richiesta compete all'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata che, entro 30 giorni dalla data di presentazione potrà:
  - a. richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione;
  - b. imporre prescrizioni tecniche;
  - c. vietare l'installazione se in contrasto con il presente articolato normativo. Il silenzio, trascorsi detti 30 giorni, ha il valore di assenso.
35. Per gli impianti in unità abitative ad uso privato, residenziale inferiore a 5 kW, non occorre autorizzazione, salvo il caso di cui al punto successivo "modalità di collocazione".
36. Gli apparecchi di condizionamento sono altresì tenuti al rispetto di tutte le norme igieniche ed ambientali e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico previste dalle leggi vigenti.
37. Nei nuclei di antica formazione è fatto divieto di installare condizionatori sulle pareti esterne degli edifici prospettanti o visibili da spazi pubblici, fatta salva l'adozione di opportune mitigazioni.
38. Gli apparecchi di climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, adottando soluzioni tecniche compatibili con le caratteristiche architettoniche e funzionali dell'edificio per l'immissione e l'espulsione di aria.
39. I condizionatori già installati che risultassero visibili da strade o da luoghi pubblici dovranno essere ricondotti al rispetto delle norme qui contenute entro 12 mesi dalla data di pubblicazione della presente normativa.
40. Le unità esterne di impianti di condizionamento o climatizzazione andranno preferibilmente collocate:

- opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, addossate o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;

- all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature, previo assenso del condominio e valutazione dell'aspetto statico ed estetico dell'intervento;

41. Le responsabilità dell'applicazione del presente articolato sono a carico dei singoli proprietari degli apparati di ricezione, degli amministratori di immobili, se trattasi di antenne condominiali, e degli installatori.
42. A seguito dell'approvazione del presente atto, l'installazione non conforme al presente articolato saranno soggetti all'obbligo di rimozione immediata degli stessi.

**Articolo 70. Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Fatte salve diverse disposizioni normative, in caso di nuova costruzione o in caso di interventi di ristrutturazione importante di primo livello, come stabilito dall'allegato 1 del decreto ministeriale 26 giugno 2015, riguardanti edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati, deve essere prevista la predisposizione all'allaccio a infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi parcheggi pertinenziali o meno.
2. Relativamente agli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative deve essere prevista la predisposizione delle infrastrutture di cui sopra per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali previsti.

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

**Articolo 71. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.
2. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci e le tinteggiature dei muri.
3. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai due precedenti commi, l'Amministrazione comunale può provvedere 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.
4. Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce.
5. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato ai commi precedenti per gli edifici.
6. Le aree inedificate, ovvero abbandonate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o altro in disuso, le cui condizioni possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde, e, se necessario, disinfestazione o derattizzazione.
7. In ogni caso, devono essere messi in atto i necessari accorgimenti atti ad evitare l'infestazione da zanzara tigre; in particolare non devono essere posizionati oggetti o contenitori che possano raccogliere acqua piovana o, in caso di presenza di contenitori inamovibili, i medesimi devono essere coperti con reti e zanzariere a maglia stretta e regolarmente svuotati.
8. Tali interventi devono, comunque, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.
9. Il dirigente competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:
  - a) gli edifici, o le parti di questi in disuso, siano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;
  - b) le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni di altezza non inferiore a m. 2,50 e non superiore a m. 3,00, che diano garanzie di stabilità e durata ed abbiano un aspetto decoroso.
10. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui al precedente comma l'Amministrazione comunale può provvedere all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori. Qualora l'intervento interessi aree dismesse, precedentemente adibite ad attività produttive, si applicano le disposizioni legislative vigenti.

**Articolo 72. Facciate degli edifici**

1. Per gli edifici del centro storico e/o di interesse storico, tutti gli interventi da realizzare sui prospetti e sui fronti degli edifici, ivi compresa l'intonacatura, la tinteggiatura e la colorazione dei serramenti esterni, devono essere coerenti ed unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato e devono rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.
2. Nella colorazione dei prospetti, gli intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento e di finitura devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio.
3. Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono di norma essere estesi all'intero fabbricato, quando questo costituisce un unico corpo uniforme e contiguo, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali.
4. Possono essere valutate soluzioni di colorazione diverse da quanto sopra, qualora le caratteristiche architettoniche, tipologiche del fabbricato ed il contesto in cui questo è inserito lo consentano.
5. La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli.
6. Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie devono essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.
7. Le operazioni di rintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, rilievi, fregi e altri elementi decorativi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate, che devono essere conservati e valorizzati.
8. Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.
9. Lo zoccolo delle case prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta, deve essere costituito di norma da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno m. 0,60.
10. Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m. 4,50 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di cm 3. Prescrizioni particolari possono essere impartite qualora si tratti di edifici monumentali o di particolare pregio.
11. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti 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 edilizio.
12. Le tinteggiature degli intonaci e dei materiali di finitura, da ricercare preferibilmente nella gamma dei colori delle terre con esclusione del bianco ottico, dovranno risultare coerenti con i caratteri paesaggistici tradizionalmente consolidati.

**Capo VI – Elementi costruttivi**

**Articolo 73. Serre bioclimatiche e tetti verdi**

1. Le serre bioclimatiche devono rispettare, ai fini del miglioramento complessivo della prestazione energetica dell'edificio, le caratteristiche e le prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia.
2. Le coperture denominate "tetti verdi" devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) copertura piana o leggermente inclinata composta da uno strato consistente di terra, rivestita da manto erboso. Questa soluzione consente uno sfasamento dell'onda termica estiva, permettendo un raffrescamento naturale degli ambienti sottostanti;
  - b) essere progettate e realizzate secondo quanto prescritto dalle apposite normative UNI;
  - c) essere accessibili ai fini della manutenzione.

**Articolo 74. Cortili, cavedi e chiostrine**

1. I nuovi edifici dovranno essere realizzati senza cavedi. Eventuali interventi di ristrutturazione che interessino cavedi e cortili, dovranno tenere in particolare conto i problemi della circolazione naturale dell'aria e della privacy.
2. Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di scale, servizi igienici, corridoi da disimpegno, la costruzione o creazione di cortiletti interni, detti pozzi luce, o cavedi o chiostrine.
3. In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:
  - a) altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq. 6;
  - b) altezza fino a m. 12: lato minimo m. 3,00, superficie minima mq. 9;
  - c) altezza fino a m. 18: lato minimo m. 3,50, superficie minima mq. 12;
  - d) altezza oltre m. 18: lato minimo m. 4,00, superficie minima mq. 16.
4. La superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni orizzontali.
5. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
6. I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo corridoio o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuta sempre liberi, e di sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m. 1,00 di larghezza e m. 2,40 di altezza.
7. I cavedi devono avere pareti in tinte chiare ed interamente libere e terminare in basso su pavimento impermeabile munito di scarico delle acque piovane, realizzato in modo da evitare ristagni di acqua. E' vietato, in detto scarico, versare acque o materiale di rifiuti delle case.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche dei cortili esistenti.

**Articolo 75. Piscine**

1. Le piscine si classificano in:
  - a) PISCINE PUBBLICHE (aperte a tutti e al pubblico);
  - b) PISCINE TURISTICO-RICETTIVE (a servizio di alberghi, camping, ecc. );
  - c) PISCINE CONDOMINIALI (private a disposizione dei soli condomini);
  - d) PISCINE DI USO PRIVATO (facenti parte di unità abitative, il cui uso, sotto la responsabilità dei proprietari, sia limitato ai componenti della famiglia e ai loro ospiti e con superficie massima pari a 40 mq).
2. Per la realizzazione e la manutenzione delle piscine, a seconda della relativa classificazione di cui al punto precedente, si applicano le normative nazionali e regionali vigenti (tra le quali il D.M. 18 marzo 1996 e la D.g.r. 17 maggio 2006 n. 8/2552 ) e le norme UNI EN in vigore.
3. Le norme seguenti si applicano per le piscine di cui alle lettere a e b del punto 1 del presente articolo.
4. Le pareti e il fondo della vasca devono essere perpendicolari e rivestite in modo da assicurare l'impermeabilità con materiale idoneo (piastrellatura in mosaico o altro).
5. La piscina, per almeno una profondità di m. 0,80 deve avere pareti perfettamente verticali e lisce anche allo scopo di assicurare una regolare virata.
6. Su almeno metà del perimetro della piscina in posizione idonea devono essere realizzate delle canalette per lo sfioro delle acque che devono recapitare in fognatura.
7. La vasca deve essere circondata, lungo tutto il perimetro, da una banchina di larghezza non inferiore a m.1,50 costituita o rivestita di materiale antisdrucchiolevole.
8. Qualunque sia il sistema di alimentazione, l'acqua in entrata deve possedere buone caratteristiche igieniche. In particolare gli indici batterici devono essere assenti o contenuti entro i limiti normalmente ammessi per le acque potabili. Le caratteristiche chimiche e chimico-fisiche devono dimostrare l'assenza di sostanze tossiche, irritanti, inquinanti o comunque che possano risultare nocive ai bagnanti.
9. Per le piscine pubbliche all'ingresso deve essere raccomandato che tutti gli utenti si servano delle docce individuali e comunque l'accesso alla vasca deve avvenire unicamente attraverso un passaggio obbligato munito di docce e zampilli e ad acqua corrente sul pavimento per una profondità di cm. 15 minimo per una lunghezza non inferiore a m. 3 allo scopo di garantire una buona pulizia del bagnante. Se la piscina è dotata anche di uno spazio contiguo a prato o comunque non pavimentato o di diretto accesso ai locali di ristoro, il ritorno in vasca dovrà essere realizzato con apposito ingresso provvisto di vasca ad acqua corrente di altezza non inferiore a cm. 15 e lunga almeno m 2.
10. Gli spogliatoi a rotazione sono costituiti da cabine in numero non inferiore al 15% del numero massimo degli utenti calcolati il rapporto di mq. 2 per bagnante adulto e di mq. 1,50 per bagnanti bambini, detratto il numero di cabine singole e spogliatoi collettivi ove presenti.
11. Un posto spogliatoio equivale ad una cabina singola ovvero a mq. 1,6 di spogliatoio collettivo.
12. Le cabine a rotazione devono avere le dimensioni minime di m. 1,5 x 1,5; avere due porte poste sui lati opposti: l'una si apre su percorso a piedi calzati, l'altra su quello a piedi nudi come meglio specificato al successivo comma; le porte inoltre devono essere realizzate in modo che, a cabine libere, le stesse siano sempre aperte, mentre a cabine occupate si blocchino dall'interno.

13. Le pareti devono avere un'altezza di m. 2 complessiva di uno spazio libero fra pavimento e parete di altezza pari a cm. 50 per rendere più facili le operazioni di pulizia e disinfezione. Tutte le superfici verticali ed orizzontali, oltre ad avere gli spigoli arrotondati, devono essere costituite o rivestite interamente con materiale lavabile.
14. Le cabine degli spogliatoi a rotazione oltre ad avere le porte a chiusura simultanea come sopra detto, devono essere dotate di un sedile ribaltabile, e di uno specchio; il tutto deve essere di materiale liscio, facilmente lavabile e di buona resistenza.
15. Negli spogliatoi a rotazione, devono essere previste due corsie-corridoio affinché il bagnante, dopo il pagamento del biglietto e dopo l'attraversamento di un apposito spazio di separazione, si inoltri nel corridoio a piedi calzati ed entri nella cabina libera individuabile perché a porte aperte; dopo aver riposto gli indumenti, esca dalla porta verso il percorso a piedi nudi fino all'accesso alla vasca come descritto al comma 7.
16. Sul percorso a piedi nudi e prima dell'ingresso all'accesso della vasca, dovrà essere previsto apposito spazio o locale per il recapito degli indumenti. Il rientro dei bagnanti deve avvenire direttamente agli spazi dei servizi (docce, servizi spogliatoi) senza dover riattraversare la zona "accesso alla vasca".
17. Le apparecchiature igienico-sanitarie vanno commisurate in base al massimo carico ammissibile di frequentatori. Le tazze devono essere alla turca. I gabinetti per gli uomini vanno proporzionati in ragione di almeno 1 ogni 150 mq. di vasche servite (il numero va arrotondato per eccesso); inoltre va previsto un eguale numero di orinatoi. Per le donne vanno proporzionati in almeno 1 ogni 100 mq. di vasche servite, in ogni caso dovranno essere previsti almeno 2 gabinetti per uomini, 2 per donne. Le docce vanno proporzionate complessivamente in ragione di almeno 1 unità ogni 30 mq. di vasche servite, divise in eguale numero per gli uomini e per le donne e dovranno essere dotate di erogatore di sapone. Almeno il 50% delle docce deve essere chiudibile. In ogni caso dovranno essere previste almeno 2 docce per gli uomini e 2 per le donne.
18. Nell'ambito dei servizi igienici sia maschili che femminili, debbono essere installati dispositivi lavapiatti con erogazione di soluzione disinfettante.
19. La zona doccia deve comunicare con uno spazio provvisto di termoventilatori ad aria calda o asciugacapelli in numero pari ai posti doccia.
20. I locali WC devono avere superficie non inferiore a mq. 1,50, essere provvisti di turca con poggipiedi sufficientemente rialzati rispetto al filo pavimento.
21. E' consigliabile realizzare uno spazio unico antilatrina ove dovranno essere sistemati più lavabi o un unico lavabo con almeno un punto di erogazione di acqua calda e fredda per ogni 3 servizi.
22. Le pareti verticali dei servizi e delle docce, devono essere piastrelate o rivestite con materiale impermeabile e di facile pulizia e disinfezione fino ad un'altezza di m. 2.
23. Le pareti verticali ed orizzontali devono avere spigoli arrotondati. In tutti i servizi devono essere previste sufficienti prese d'acqua con relative lance per le operazioni di lavaggio e apposita piletta o fognolo sifonati.
24. I comandi per l'erogazione dell'acqua devono essere non manuali, possibilmente a pedale o a gomito o a cellula fotoelettrica.
25. Devono inoltre essere previsti negli spazi antilatrine distributori di sapone liquido o in polvere; in tutti i locali servizi deve essere sistemato un adeguato numero di raccoglitori di rifiuti con comando a pedale.
26. Tutte le altre suppellettili eventuali, non comprese nel presente articolo, dovranno essere costituite di materiale liscio e facilmente lavabile.

27. In tutte le piscine aperte al pubblico dovrà essere opportunamente realizzato un locale, di superficie minima di mq. 15 attrezzato a pronto soccorso con presidi farmacologici e attrezzatura necessaria e dotato di apparecchio telefonico collegato direttamente con l'esterno.
28. Per gli impianti con capienza superiore a 300 unità dovrà prevedersi la presenza continuativa di un infermiere o di un bagnino abilitato in pronto soccorso.
29. Se la piscina è dotata di spazi per spettatori, fatto salvo il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, a seconda della capienza e a seconda della destinazione, potranno essere fatte prescrizioni aggiuntive in ordine al numero dei servizi per il pubblico.
30. In tutte le piscine aperte al pubblico si dovrà realizzare uno spazio chiuso per il deposito dei materiali occorrenti per le operazioni di pulizia e disinfezione di tutto l'impianto.
31. La linea scarichi della piscina sarà costituita da una tubazione per lo smaltimento dell'acqua di controlavaggio dei filtri che verrà convogliata nella tubazione fognaria per le acque nere la cui richiesta andrà inoltrata al gestore delle condotte nere.
32. Le acque di svuotamento saltuario della vasca sono equiparate alle acque bianche il cui gestore è il Comune e a cui va inoltrata la richiesta di ammissione. Le acque di svuotamento saranno convogliate direttamente nella tubazione per le acque meteoriche dopo essere state trattate a seconda dell'impianto di filtrazione che si prevede per la sanificazione della piscina nel rispetto dei valori limite di emissione di cui alla Tabella n. 3 Allegato n. 5 alla Parte Terza del D.Lgs 152/06 rispettando la limitazione della portata di scarico (1 lt /sec) e almeno 24 H dopo un evento meteorico. In assenza di condotta fognaria bianca a cui allacciarsi o di sistemi di trattamento a seconda dell'impianto per lo svuotamento saltuario le acque dovranno essere prelevate mediante autobotte e smaltite come rifiuto da ditte autorizzate e certificate.

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

**Articolo 76. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. L'attività di vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, è esercitata dal SUE e dal Corpo di Polizia Municipale ai sensi degli articoli 27 e 28 del D.P.R. n. 380/2001, nonché secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai regolamenti dell'Ente.
2. Le attività di cui al comma precedente sono esercitate per le costruzioni esistenti, in qualsiasi momento, e durante l'esecuzione dei lavori, accedendo ai cantieri.

**Articolo 77. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, oltre alle sanzioni delineate dalle normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune impone il ripristino o la messa a norma e, fatte salve eventuali altre disposizioni di legge più specifiche, applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00 emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento.

**TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

**Articolo 78. Aggiornamento del regolamento edilizio**

1. L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento Edilizio è sempre consentita, nel rispetto della normativa statale e regionale sovraordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e/o sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.
3. Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerando direttamente operative.

**Articolo 79. Disposizioni transitorie**

1. Dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio si deve considerare abrogato il regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme.
2. Il presente regolamento si applica solamente ai progetti presentati dopo l'entrata in vigore dello stesso. Per procedimenti avviati in data antecedente troveranno applicazione le norme vigenti al momento della presentazione delle relative pratiche edilizie.
3. In applicazione delle norme vigenti in materia, le definizioni tecniche uniformi aventi incidenza urbanistica, ovvero aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (rispettivamente allegato B della D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/965), avranno efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT.