



Città di Cornate d'Adda
Provincia di Monza e della
Brianza

REGOLAMENTO EDILIZIO

**(aggiornamento che recepisce il Regolamento edilizio tipo
approvato dalla Regione Lombardia con DGR XI/695 del 31.10.2018)**

Approvato con delibera di C.C. n. del
vigente dal

INDICE

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

- Art. 1 Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 2 Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso
- Art. 3 Rinvio a normative

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

- Art. 4 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia (S.U.E.)
- Art. 5 Titoli abilitativi
- Art. 6 Attuazione degli interventi edilizi
- Art. 7 Mutamenti delle destinazione d'uso
- Art. 8 Modalità diretta convenzionata
- Art. 9 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio
- Art. 10 Autorizzazione paesaggistica
- Art. 11 Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica
- Art. 12 Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale
- Art. 13 Le modalità di coordinamento con il SUAP

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

- Art. 14 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati
- Art. 15 Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 16 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi
- Art. 17 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- Art. 18 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni
- Art. 19 Pareri preventivi
- Art. 20 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia
- Art. 21 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio
- Art. 22 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti
- Art. 23 Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

- Art. 24 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.
- Art. 25 Comunicazioni di fine lavori
- Art. 26 Occupazione di suolo pubblico
- Art. 27 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

- Art. 28 Principi generali dell'esecuzione dei lavori
- Art. 29 Punti fissi di linea e di livello
- Art. 30 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
- Art. 31 Cartelli di cantiere
- Art. 32 Criteri da osservare per scavi e demolizioni
- Art. 33 Misure di cantiere e eventuali tolleranze
- Art. 34 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera
- Art. 35 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici
- Art. 36 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

- Art. 37 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici
- Art. 38 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo
- Art. 39 Prestazioni dell'involucro opaco
- Art. 40 Impianti di produzione del calore
- Art. 41 Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva
- Art. 42 Tutela dall'inquinamento acustico
- Art. 43 Clima acustico
- Art. 44 Impatto acustico
- Art. 45 Requisiti acustici passivi
- Art. 46 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti al contenimento dei consumi energetici e idrici degli edifici
- Art. 47 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di fonti rinnovabili
- Art. 48 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili
- Art. 49 Riduzione del consumo di suolo
- Art. 50 Invarianza idraulica e idrologica
- Art. 51 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

Art. 52	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti
Art. 53	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon
Art. 54	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale
Art. 55	Tutela di suolo e sottosuolo
Art. 56	Manutenzione delle costruzioni e degli impianti
Art. 57	Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza
Art. 58	Locali seminterrati e sotterranei
Art. 59	Intercapedini e vespai
Art. 60	Scale
Art. 61	Locali sottotetto non agibili
Art. 62	Recupero dei locali sottotetto
Art. 63	Volumi tecnici
Art. 64	Aggetti su spazi pubblici, parapetti e davanzali
Art. 65	Servizi indispensabili degli edifici
Art. 66	Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili
Art. 67	Cucine, spazi di cottura, locali
Art. 68	Soppalchi
Art. 69	Qualità dell'aria
Art. 70	Requisiti illuminotecnici
Art. 71	Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici
Art. 72	Comignoli: altezze e ubicazioni
Art. 73	Corti e cortili
Art. 74	Cavedi
Art. 75	Aerazione tramite cortili, patii
Art. 76	Requisiti unità immobiliari destinate ad attività igienico/sportive e formazione fisica
Art. 77	Caratteristiche ambientali e microclimatiche
Art. 78	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")
Art. 79	Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

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

Art. 80	strade
Art. 81	portici
Art. 82	piste ciclabili
Art. 83	aree per parcheggio
Art. 84	piazze e aree pedonalizzate
Art. 85	passaggi pedonali e marciapiedi
Art. 86	passi carrai ed uscite per autorimesse

Art. 87	chioschi/dehors su suolo pubblico
Art. 88	recinzioni
Art. 89	numerazione civica
Art. 90	spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 91	aree verdi
Art. 92	parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale
Art. 93	orti urbani
Art. 94	parchi e percorsi in territorio rurale
Art. 95	sentieri
Art. 96	tutela del suolo e del sottosuolo
Art. 97	connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano
Art. 98	Connessione alla rete verde comunale
Art. 99	Bonifiche e qualità dei suoli

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 100	approvvigionamento idrico
Art. 101	depurazione e smaltimento delle acque
Art. 102	raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
Art. 103	distribuzione dell'energia elettrica
Art. 104	distribuzione del gas
Art. 105	ricarica dei veicoli elettrici
Art. 106	produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento
Art. 107	telecomunicazioni
Art. 108	Rete di illuminazione pubblica
Art. 109	Illuminazione esterna degli spazi privati

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 110	pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
Art. 111	facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
Art. 112	elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
Art. 113	allineamenti
Art. 114	piano del colore
Art. 115	coperture degli edifici
Art. 116	illuminazione pubblica
Art. 117	griglie ed intercapedini
Art. 118	antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici
Art. 119	serramenti esterni degli edifici
Art. 120	insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

- Art. 121 cartelloni pubblicitari
- Art. 122 muri di cinta
- Art. 123 beni culturali e edifici storici
- Art. 124 progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Capo VI Elementi costruttivi

- Art. 125 superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche
- Art. 126 serre bioclimatiche
- Art. 127 impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
- Art. 128 coperture, canali di gronda e pluviali
- Art. 129 strade e passaggi privati e cortili
- Art. 130 cavedi, pozzi luce e chiostrine
- Art. 131 altre opere di corredo agli edifici

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

- Art. 132 esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
- Art. 133 vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
- Art. 134 sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

- Art. 135 aggiornamento del regolamento edilizio
- Art. 136 disposizioni transitorie

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

Art. 1 Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi sono stati recepiti con integrazioni da parte di Regione Lombardia con D.G.R. n. XI/695 del 24.10.2018 e stabiliti con l'Intesa tra Governo, Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, che si riportano nell'allegato A.

Art. 2 Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

La definizione degli interventi edilizi, come da recenti espressioni giurisprudenziali, è prettamente competenza statale e pertanto prevalgono le disposizioni del D.P.R. 380/2001 su qualsiasi altra normativa o regolamento, che sia di carattere regionale, provinciale o comunale. Regione Lombardia si è riallineata alle disposizioni statali con la L.R. 18/2019, che ha modificato la legge regionale per il Governo del territorio.

In merito alle destinazioni d'uso si rimanda al combinato disposto del Testo Unico dell'Edilizia e della L.R. 12/2005.

Art. 3 Rinvio a normative

Si rimanda alle normative nazionali e regionali vigenti, che si intendono pienamente recepite, per le seguenti discipline:

- procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- Modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa
- Requisiti generali delle opere edilizie e attinenti i seguenti aspetti:
- i limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
- i rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
- le servitù militari;
- gli accessi stradali;
- le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- i siti contaminati;
- Disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale. Il territorio della città di Cornate d'Adda ricade parzialmente nel perimetro del Parco Adda Nord, come ampliato con la L.R. 10/2015, e pertanto vi sono ampie zone nei quali le tipologie di interventi edilizi sono assoggettate a autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004, così come le fasce di rispetto di alcuni corsi d'acqua superficiali. Inoltre alcuni edifici di particolare pregio sono stati assoggettati al vincolo diretto dalla Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici e sono direttamente individuati nell'apposita tavola del P.G.T.. Fatte salve le aree individuate dal P.T.C. del Parco Adda Nord come zone di iniziativa

comunale orientata (art. 25 delle N.T.A.), nelle quali la competenza del titolo paesaggistico è comunale, le istanze di autorizzazione paesaggistica ricadenti nel perimetro del Parco regionale sono da presentare all'apposito portale telematico. Sono fatte salve le competenze per le funzioni paesaggistiche previste dalla L.R. 12/2005;

- 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.

La ricognizione completa delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale sono riportate nell'allegato B.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 4 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5 del D.P.R. 380/2001, il Settore Edilizia urbanistica SUAP assorbe le funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), curando tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di procedimenti edilizi.

I soggetti legittimati alla presentazione del titolo edilizio devono inoltrare la pratica telematicamente, tramite il portale raggiungibile tramite il link disponibile sulla home page del sito comunale.

In caso di particolari esigenze da parte del tecnico istruttore o per particolari complessità e corposità della pratica edilizia, può essere richiesta dal Settore competente una copia cartacea della documentazione informatica.

Le tempistiche di istruttoria decorrono dalla presentazione della documentazione completa da parte del richiedente, o tramite in tecnico avente procura digitale, in formato digitale.

Conferenza dei servizi tra strutture interne all'Amministrazione Comunale

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinti settori della Città di Cornate d'Adda, il responsabile del procedimento può indire una conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni e secondo le modalità previste dal vigente Statuto Comunale, o acquisire il relativo parere con altri procedimenti interni.

Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile del Settore edilizia Urbanistica SUAP, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni.

La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale.

Sportello unico per le attività produttive

La disciplina per la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, è normata dal D.P.R. n. 160 del 07.09.2010, nonché dalla strumentazione urbanistica vigente.

Lo Sportello unico per le attività produttive è in capo al Settore Edilizia Urbanistica Suap.

I soggetti legittimati alla presentazione di procedimenti edilizi riguardanti tali attività devono inoltrare telematicamente tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE), disponibile sulla home page del sito comunale, il procedimento amministrativo con le modalità previste per le pratiche edilizie generiche.

Qualsiasi altro procedimento differente da quelli edilizi devono essere inoltrati tramite il portale governativo www.impresainungiorno.gov.it che, per questi procedimenti amministrativi, assume funzione di SUAP.

Art. 5 Titoli abilitativi

Lo Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dall'art 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i. provvede alla ricezione delle comunicazioni di inizio lavori asseverate e di mutamento di destinazione d'uso, delle segnalazioni certificate di inizio attività e di agibilità, delle domande per il rilascio di permessi di costruire, delle comunicazioni di inizio e fine lavori e di ogni altro atto di assenso, istanza o comunicazione comunque denominati in materia di attività edilizia nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 23, 33 e 39 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio. Per i procedimenti inerenti i titoli abilitativi si rimanda alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i e al Titolo II del D.P.R. 380/2001.

È consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per i singoli ambiti interessati (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari o porzioni fisicamente definite) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie. È consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. Qualora più interventi edilizi di manutenzione o risanamento conservativo autonomamente conducano ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente, è necessario l'idoneo titolo abilitativo con l'adeguata qualifica da essi risultante.

Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni non soggette alle disposizioni del Titolo II del medesimo DPR.

Art. 6 Attuazione degli interventi edilizi

L'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio mediante interventi edilizi avviene con le seguenti modalità:

- a. diretta, mediante la formazione del titolo abilitativo
- b. diretta convenzionata, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati alla formazione del titolo abilitativo
- c. subordinata a pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata

Tutti i progetti di opere edilizie indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.

Art. 7 Mutamenti di destinazioni d'uso

Per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie si rimanda all'art. 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio - rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio ed al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata secondo la modulistica pubblicata sul sito web istituzionale.

In ogni caso deve essere allegata al progetto o alla comunicazione l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste al titolo 3, nonché la compatibilità con la normativa sismica circa la variazione della classe d'uso o dei carichi sulle strutture ai sensi delle Norme Tecniche sulle Costruzioni; per la verifica e la certificazione di conformità dei requisiti ambientali si rimanda al titolo 3 del presente Regolamento.

Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetto alla verifica ed eventuale corresponsione di dotazione territoriale e contributo di costruzione nei casi e nelle modalità previsti dalla normativa vigente e/o dal PGT.

Art. 8 Modalità diretta convenzionata

Sono modalità diretta convenzionata i titoli edilizi per i quali è richiesta la stipula di una convenzione o la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo così come definiti all'art. 28 bis Dpr 380/2001.

Fermo restando il procedimento del relativo titolo edilizio abilitativo di permesso di costruire, la stipula della convenzione o l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale sono presupposti per il perfezionamento del titolo edilizio stesso; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale e integrante dei titoli abilitativi. Può essere inoltrata anche scia alternativa al permesso di costruire, con efficacia differita alla stipula e/o registrazione dell'atto convenzionale/impegnativa unilaterale.

L'utilizzo della modalità diretta convenzionata è consentito nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. (art. 14, comma 1 bis, art. 73 bis, comma 2, art. 33 comma 1 e art. 25 comma 8 sexies) e dal TUE (art. 28 bis), secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente, previa approvazione della convenzione da parte della Giunta Comunale.

È previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del

soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante, si assuma tutti gli obblighi previsti dall'atto convenzionale e presenti le opportune fideiussioni a garanzia degli obblighi stessi se necessarie.

È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.

Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a modalità diretta convenzionata, il soggetto legittimato presenta al SUE il permesso di costruire, corredata anche dello schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento. Tali testi potranno essere integrati e/o modificati nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e dell'eventuale Conferenza dei Servizi

Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata, indice l'eventuale Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. e cura l'istruttoria tecnico-amministrativa anche in relazione ai contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione.

A seguito di chiusura favorevole della fase istruttoria viene comunicata la conclusione favorevole dell'istruttoria, invitando il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione.

In seguito all'attuazione di quanto sopra e verificate le eventuali garanzie presentate.

Conclusi tali adempimenti l'Amministrazione rilascia il Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001 ovvero potrà perfezionarsi l'efficacia della scia alternativa al permesso di costruire.

Sono soggetti alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che riguardano le opere di urbanizzazione primaria di modesta entità e difficoltà tecnico-economica che non sono a scomputo del contributo di costruzione.

Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale gli interventi che contemplano in alternativa o in forma composta:

- a. gli interventi che contemplino la cessione/acquisizione di diritti di proprietà di aree e/o servitù nell'ambito di procedimenti edilizi/urbanistici con eventuale contestuale sistemazione a scomputo/non a scomputo oneri della stessa
- b. il conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale
- c. la realizzazione di nuovi servizi di cui al Piano dei Servizi del PGT
- d. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (non strettamente funzionale alla trasformazione edilizia) e secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione nell'ambito di un intervento di trasformazione edilizia/urbanistica
- e. gli interventi di edilizia residenziale sociale secondo le tipologie e le modalità individuate da provvedimenti dell'Amministrazione comunale

Nel caso di interventi subordinati a modalità diretta convenzionata (con sottoscrizione di convenzione), che possono comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati anche di diverse proprietà, di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi, la convenzione, estesa all'intero ambito di intervento, può disciplinare l'attuazione per stralci funzionali, garantendo comunque sia la soluzione planivolumetrica unitaria che la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico.

In tali casi la convenzione, che dovrà essere sottoscritta da tutte le proprietà interessate, precede il primo permesso di costruire e deve essere corredata da uno schema

planivolumetrico d'insieme, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione che garantisca il coordinamento degli interventi previsti.

La realizzazione dei successivi stralci funzionali dovrà seguire la disciplina dettata dalla convenzione e potrà avvenire mediante la presentazione /richiesta di idonei titoli abilitativi in diretta attuazione delle previsioni in essa contenute. L'efficacia temporale dei titoli è prevista dalla normativa vigente in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.

Fatto salvo l'espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in esito allo stesso, l'Amministrazione potrà valutare il perfezionamento di un atto d'obbligo in luogo della convenzione ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata.

Art. 9 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione per il paesaggio

Competenze

La Commissione per il Paesaggio è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per le funzioni amministrative riguardanti le autorizzazioni paesaggistiche e l'irrogazione delle relative sanzioni.

La Commissione per il Paesaggio, in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità progettuale delle opere edilizie, con particolare riguardo alla compatibilità e l'armonizzazione con le valenze paesistiche, ambientali e architettoniche cui l'intervento si riferisce.

La Commissione per il Paesaggio deve esprimere il proprio parere obbligatorio, in merito alle domande tese all'ottenimento delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune.

La Commissione per il Paesaggio è anche chiamata ad esprimere il proprio parere sulle domande tese all'ottenimento del permesso di costruire, denuncia di inizio attività e S.C.I.A. e per i Piani Attuativi conformi ed in variante al PGT a discrezione del Responsabile del Procedimento.

Il parere della Commissione per il Paesaggio non è vincolante: il responsabile dello Sportello Unico Edilizia, può motivatamente discostarsene. In tali fattispecie la motivazione deve costituire parte integrante e sostanziale del provvedimento cui il parere si riferisce.

Composizione

La Commissione per il Paesaggio è composta da un numero massimo di 5 componenti, esperti in materia del paesaggio e urbanistico edilizia, con diritto di voto e delibera a maggioranza assoluta operando con almeno la presenza di 2 membri. Il Presidente ed il Vice-Presidente verranno nominati dalla Giunta Comunale tra i componenti della Commissione all'atto della sua nomina.

I commissari esperti devono avere particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico ambientale dimostrata da curriculum individuale.

Partecipa alle sedute della Commissione per il Paesaggio, senza diritto di voto, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale o funzionario delegato, che assume le funzioni di segretario verbalizzante.

Partecipa alle riunioni della Commissione per il paesaggio, senza diritto di voto, il Sindaco o un suo delegato per dare comunicazioni sullo stato dei piani e programmi dell'Amministrazione Comunale e quale referente del territorio.

Nomina e durata

I commissari esperti aventi diritto di voto sono nominati con deliberazione della Giunta Comunale.

La durata in carica della Commissione per il Paesaggio corrisponde a quella della Giunta Comunale.

Le dimissioni da membro della Commissione per il Paesaggio, indirizzate al Sindaco, devono essere immediatamente assunte al protocollo del Comune. Esse sono irrevocabili, non necessitano di presa d'atto e sono immediatamente efficaci.

In caso di dimissioni di un membro, la Giunta Comunale provvede entro quarantacinque giorni alla surroga, dandone comunicazione al Presidente.

Funzionamento

Il Presidente, sentito il responsabile del Settore Edilizia Urbanistica Suap, fissa le date della convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine del giorno dei lavori, assicura la regolarità delle discussioni e delle votazioni.

La convocazione della Commissione deve avvenire con avvisi telematici a ciascuno dei componenti almeno sei giorni prima di quello stabilito per la seduta. Quest'ultima può avvenire in videoconferenza tramite piattaforma informatica e verbalizzazione digitale.

In caso di particolare urgenza, la Commissione potrà essere convocata con avvisi da recapitare telematicamente a ciascuno dei componenti almeno un giorno prima di quello stabilito per la seduta.

I componenti della Commissione per il Paesaggio hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quarto grado civile.

Le sedute della Commissione per il Paesaggio hanno luogo in forma privata.

Il Presidente della Commissione per il Paesaggio, per questioni di particolare rilevanza, può disporre la partecipazione alla seduta, senza diritto di voto, di funzionari dell'Amministrazione Comunale ovvero di esperti di comprovata e specifica competenza; analogamente, ha la facoltà di richiedere l'audizione del progettista, al fine dell'illustrazione delle scelte e delle motivazioni sottese alle proposte progettuali.

I pareri della Commissione per il Paesaggio si intendono validamente assunti, qualora abbiano ottenuto il voto della maggioranza dei votanti. In caso di parità dei voti, prevale il voto espresso dal Presidente.

Nell'ambito delle competenze della Commissione, il Presidente può rappresentare esigenze istruttorie, chiedendo al responsabile del competente ufficio tecnico comunale, approfondimenti ed indagini ritenuti utili all'espressione del parere.

Di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura del segretario verbalizzante; il verbale, al fine della attestazione di autenticità, deve essere firmato da tutti i membri aventi diritto di voto. Il verbale deve riportare il testo integrale del parere reso dalla Commissione, il numero dei voti a favore, contrari e astenuti. Qualora i componenti aventi diritto di voto ne facciano precisa richiesta al Presidente, i loro interventi vengono riportati integralmente a verbale.

I file principali degli elaborati a corredo della pratica edilizia vengono sottoscritti digitalmente da un membro della Commissione.

L'Amministrazione Comunale si occupa della conservazione dei verbali in apposito fascicolo, a cui sarà garantito l'accesso ai Cittadini, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Incompatibilità e conflitto di interessi

Sussistono per i componenti esperti aventi diritto di voto le medesime condizioni di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.

La carica di componente della Commissione per il Paesaggio è incompatibile:

- con la carica di Consigliere Comunale;
- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende e società da esso dipendenti;

Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il Paesaggio.

Non possono essere nominati commissari, con diritto di voto, i rappresentanti di Organi, Istituzioni e Enti, esterni all'Amministrazione Comunale ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo in uno o più procedimenti di competenza della Commissione.

Per i componenti esperti aventi diritto di voto, costituisce, inoltre, causa di incompatibilità la nomina in Commissioni Consiliari.

Restano ferme, altresì, le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche, sancite dall'Ordine Professionale cui il membro nominato è, eventualmente, iscritto.

Le cause di ineleggibilità sopravvenute e quelle di incompatibilità, possono essere rimosse nei modi e nei termini previsti dalla legge.

I componenti della Commissione per il Paesaggio direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula.

L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione.

I commissari sono altresì esclusi dalla discussione delle pratiche che riguardino l'ufficio di cui siano dipendenti e/o consulenti.

Decadenza, rimozione e sospensione

Le cause di incompatibilità previste dall'articolo precedente, sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla carica di componente della Commissione per il Paesaggio.

I commissari esperti, che senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o di dieci sedute nel corso dell'anno solare, decadono dall'incarico.

In tali casi, il Presidente informa la Giunta Comunale, che provvede, entro quarantacinque giorni, alla surroga del componente decaduto.

Con deliberazione della Giunta Comunale, i componenti della Commissione per il Paesaggio, possono essere rimossi quando compiano atti contrari alla Costituzione o per gravi e persistenti violazioni di legge o per gravi motivi di ordine pubblico. In attesa della deliberazione di rimozione, il Presidente, qualora sussistono motivi di grave e urgente necessità, può sospendere i componenti della Commissione per il Paesaggio.

Art. 10 Autorizzazione paesaggistica

Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.

Per le procedure di presentazione e di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica si rimanda agli artt.146,147 e 159 del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, come sostituito dall'art. 2 del Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 62 - Ulteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali.

Si richiamano gli aggiornamenti e gli ambiti di esclusione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.

La Commissione per il Paesaggio esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesaggistica e formula, entro 30 giorni, il proprio parere.

L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

Fatte salve le deleghe previste dalla L.R. 12/2005 le autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Parco Adda Nord devono essere presentate tramite il portale telematico disponibile sul sito web dello stesso.

Art. 11 Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica

Ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e conformemente con il Piano delle Regole del PGT, tutti gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto. La richiesta/asseverazione dei titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame dell'impatto paesistico. Quest'ultimo potrà essere richiesto dal Responsabile del Procedimento in relazione all'impatto del progetto presentato.

2 I contenuti e le forme di valutazione dell'impatto paesistico sono definiti nel Piano Paesaggistico Regionale e nelle relative Linee Guida, "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" (v. D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 - pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47).

3 La valutazione dell'impatto paesistico proposta dal progettista è verificata a cura del Responsabile del Procedimento. I progetti che, ad esito della valutazione di cui al precedente comma, siano risultati sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali, vengono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio.

Art. 12 Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale*Modalità di gestione informatica delle pratiche edilizie*

Le domande tese all'ottenimento di permesso di costruire (anche convenzionato o in deroga al PGT), proposte di piani attuativi, nonché le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e le

comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA e CILAS), i mutamenti di destinazioni d'uso riguardanti sia l'edilizia residenziale che produttiva, devono essere inoltrate in via telematica tramite il portale dello Sportello Unico dell'Edilizia (raggiungibile tramite il link sulla home page del sito comunale).

Le comunicazioni non asseverate possono anche essere depositate in formato cartaceo presso il protocollo comunale.

Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata (ad esempio via e-mail o PEC). Tutti i documenti devono essere prodotti in formato .pdf/A e devono essere sottoscritti con firma digitale in formato .p7m.

In caso di assenza di firma digitale da parte del titolare della richiesta, lo stesso potrà delegare la gestione della stessa al tecnico incaricato, o altra persona di fiducia, con procura digitale (predisposta sull'apposito modulo), per la gestione complessiva del procedimento, fino alla segnalazione di agibilità.

I documenti devono essere sottoscritti digitalmente dal progettista e dal richiedente (o solo dal primo, in caso di procura).

La documentazione inoltrata dovrà avere complessivamente dimensione massima di 20 Mb per pratica, fatti salvi eventuali casi specifici convenuti con lo Sportello Unico dell'Edilizia.

Oltre alla presentazione on-line delle pratiche edilizie, solo su richiesta del Settore competente, deve essere depositata una copia cartacea firmata dal solo procuratore di tutti gli elaborati (tavole+atti) con l'apposita dichiarazione di rispondenza della stessa con i file inseriti nel portale.

Le copie cartacee devono essere depositate presso il Protocollo dell'Ente entro 3 giorni lavorativi dalla richiesta comunale.

Le pratiche depositate presso l'Ente o inserite nel sistema informatico in difformità dai suddetti requisiti dovranno essere conformate agli stessi e saranno dichiarate improcedibili.

Le tempistiche di istruttoria decorrono dalla presentazione della documentazione completa da parte del richiedente o dal suo procuratore, in formato digitale, e più in particolare l'avvio del procedimento è considerato la data di protocollazione automatizzata con l'inoltro dell'istanza dal portale.

Tutte le dichiarazioni inerenti il processo edilizio (inizio lavori, fine lavori, etc.) devono pervenire in formato digitale tramite il portale secondo i formati digitali sopra esposti.

Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con deliberazione del relativo organo comunale e gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

Specifiche tecniche degli elaborati progettuali

Le domande tese all'ottenimento di **permesso di costruire**, nonché le **denunce di inizio attività**, le **segnalazioni certificate di inizio attività** e le **comunicazioni di inizio lavori (C.I.L., C.I.L.A.S. e C.I.L.A.)** devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, anche in ordine alle opportune verifiche tecniche comprovanti l'ammissibilità del progetto.

La presentazione telematica delle stesse tramite il portale SUE avviene utilizzando la modulistica unificata vigente, secondo le disposizioni nazionali e regionali impartite.

Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore ovvero richiesti dal competente ufficio comunale, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono:

In ogni caso e per qualsiasi tipologia di intervento e comunque soggetti a valutazione da parte del Settore Edilizia Urbanistica SUAP:

- a) estratto mappa catastale in scala idonea, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ed esteso alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;
- b) stralcio del P.G.T. vigente e di quello eventualmente adottato, con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a piano attuativo, dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano esecutivo;
- c) planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala idonea ed estesa alle aree limitrofe per una profondità idonea, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - eventuale presenza di beni culturali o ambientali tutelati e, in quest'ultimo caso, evidenziazione di emergenze naturalistiche ed ambientali, alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - eventuale presenza di costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze e, se opportuno al fine di una migliore comprensione, prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto, con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione oggetto d'intervento e gli edifici circostanti, con specifica della loro destinazione d'uso, dei materiali di finitura, ecc...;
 - presenza di eventuali infrastrutture e impianti (strade, rete ferroviaria elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative fasce di rispetto e servitù;
- d) rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;
- e) planimetria generale di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione di aree scoperte e formazione di giardini e la quota di campagna ai sensi dell'art. 4.12 delle N.T.A. del piano delle Regole;
- f) verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici – edilizi ed urbanistici previsti dal P.G.T. vigente ed eventualmente adottato;
- g) ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo, necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti uffici comunali;
- h) esame dell'impatto paesistico del progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, come da modulistica approvata ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PTPR con DGR 7/11045 del 8.11.2002 facendo riferimento alla tavola DP1-08 del Piano del Governo del Territorio per la "classe di sensibilità paesistica dei luoghi".

Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:

- i) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da ristrutturare o da restaurare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, qualora l'intervento incida sui parametri urbanistici ed edilizi, devono essere riportati i calcoli dimostrativi nonché la loro verifica;
- j) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio, con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno, infine, essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- k) rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
- l) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
- m) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli immobili;
- n) esame dell'impatto paesistico del progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, come da modulistica approvata ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PTPR con DGR 7/11045 del 8.11.2002 facendo riferimento alla tavola DP1-08 del Piano del Governo del Territorio per la "classe di sensibilità paesistica dei luoghi".
- o) pareri acquisiti (ASL, Vigili del fuoco, ARPA, Terna, Pedemontana, ecc.) o da acquisire tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia. Devono essere esplicitati i pareri da richiedere secondo le modalità previste dall'Ente di riferimento;
- p) rappresentazione del progetto e delle sistemazioni esterne tramite rendering, inserimenti fotografici dello stato di progetto nel contesto urbano

interventi di nuova costruzione, sopraelevazione ed ampliamento, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione:

- q) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dal formato UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle

strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura, nonché la loro verifica;

r) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc..., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

s) per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;

t) per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);

u) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli immobili;

v) esame dell'impatto paesistico del progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, come da modulistica approvata ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PTPR con DGR 7/11045 del 8.11.2002 facendo riferimento alla tavola DP1-08 del Piano del Governo del Territorio per la "classe di sensibilità paesistica dei luoghi".

w) pareri acquisiti (ASL, Vigili del fuoco, ARPA, Terna, Pedemontana, ecc.) o da acquisire tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia. Devono essere esplicitati i pareri da richiedere secondo le modalità previste dall'Ente di riferimento;

x) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc...) in scala 1:50;

y) nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione di aree scoperte e formazione di giardini;

z) rappresentazione del progetto e delle sistemazioni esterne tramite rendering, inserimenti fotografici dello stato di progetto nel contesto urbano

Varianti:

Nel caso di varianti, oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento originario, dovranno essere presentate tavole grafiche comparative tra stato di progetto assentito e stato di progetto variato, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni).

Ogni progetto di opera edilizia, deve essere corredato da una relazione tecnica-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, ad illustrare i calcoli planovolumetrici dimostrativi dell'ammissibilità dell'intervento per quanto concerne i parametri urbanistico - edilizi, ad esplicitare i requisiti prestazionali.

La relazione, in riferimento al concreto intervento proposto e alle effettive opere in progetto, deve in particolare contenere:

- descrizione dell'area d'intervento e sua classificazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e, qualora ne ricorra il caso, nello strumento attuativo;
- qualificazione tecnico-giuridica del tipo di intervento edilizio , destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- caratteri dell'intervento edilizio;
- descrizione delle opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, e ad ogni altro servizio o allacciamento necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto;
- descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi ai servizi e agli impianti tecnologici e alla sicurezza;
- calcolo delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative;
- descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo.

Nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:

- genere di attività da insediare;
- numero di addetti previsti;
- descrizione delle lavorazioni effettuate, con specificazione dei materiali trattati, dei prodotti depositati ed eliminati;
- indicazione dei flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
- precisazione degli accorgimenti tecnici adottati al fine di eliminare rumori, esalazioni nocive e rifiuti tossici o nocivi.

In allegato alla relazione, vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità degli impianti alle vigenti norme per la sicurezza;
- conformità con la vigente normativa in materia di scarichi civili o industriali;
- conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- conformità con la vigente legislazione in materia di contenimento dei consumi energetici.

Ai fini dell'aggiornamento del data base topografico e del Sistema Informativo Territoriale comunale e in ottemperanza all'art. 35 c. 4-bis della L.R. 12/2005, il titolare del permesso di costruire deve inoltrare gli elaborati di aggiornamento del data base topografico e di certificazione energetica in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalla disposizioni regionali, contestualmente alla richiesta di accatastamento dell'edificio.

Controlli a campione

Nelle more dell'introduzione della disciplina delle modalità di effettuazione dei controlli di cui all'art. 6 bis, comma 4 lettera b) del DPR 380/2001, sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate, almeno nella misura minima di una ogni due rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il responsabile di settore o del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.

Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:

- all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
- alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
- alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
- alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.

Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

Le segnalazione di inizio attività edilizie e i permessi di costruire sono soggetti a controllo nella totalità dei procedimenti presentati.

Le verifiche riguardano:

- l'idoneità dell'istituto della procedimento amministrativo in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
- la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti;
- la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
- la veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione;
- il corretto calcolo del contributo di costruzione.

Art. 13 Le modalità di coordinamento con il SUAP

Il SUAP e il SUE nella Città di Cornate d'Adda sono in capo al Settore Edilizia Urbanistica SUAP e vengono gestiti unitariamente.

Le pratiche edilizie riguardanti le attività produttive devono essere inoltrate tramite il SUE, in base ad una scelta autonoma già operata dalla Città di Cornate d'Adda per una migliore gestione e per l'implementazione del Sistema Informativo Territoriale comunale.

In caso di procedimenti unici in cui convergono atti di origine edilizia, urbanistica o commerciale, il SUAP procederà ad acquisire i necessari pareri tramite conferenza di servizi ai sensi della L. 241/90 e del DPR 160/2010, oppure secondo le modalità previste dalla eventuale normativa settoriale di riferimento.

I procedimenti edilizie ed urbanistici che vengono assorbiti dal suddetto procedimento unico devono essere trasmessi tramite SUE, quelli commerciali tramite SUAP.

Sarà competenza del responsabile del procedimento la gestione unitaria dei flussi di informazione agli enti competenti, degli eventi che porteranno all'emissione dell'atto conclusivo del procedimento.

CAPO II**ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI****Art. 14 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati***Annullamento d'ufficio in autotutela*

L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della L. 241/1990.

Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

È possibile per l'istante proporre al Settore Edilizia Urbanistica SUAP che ha diniegato o dichiarato illegittimo, improcedibile, ecc. l'atto, proporre una motivata richiesta di riesame, al fine della riforma o modifica dell'atto stesso. La richiesta deve essere corredata da ampia documentazione attestante il superamento dei motivi ostativi che hanno comportato la conclusione negativa del procedimento.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito, con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, facendo ripartire, per intero, i termini procedimentali.

Art. 15 Certificato di destinazione urbanistica

Gli interessati possono richiedere, anche telematicamente, allo Sportello Unico dell'edilizia, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

A tal fine, deve essere presentata idonea domanda che deve indicare:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- numero di codice fiscale del richiedente;
- estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.

Alla domanda deve essere allegato preferibilmente un estratto di mappa catastale in scala idonea, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.

Il Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica SUAP, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, rilascia certificato di destinazione urbanistica in forma digitale, che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente P.G.T., l'eventuale esistenza di strumenti urbanistici adottati, la normativa urbanistica di zona così come risultante dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T., l'eventuale esistenza di vincoli o strumentazione urbanistica sovracomunale.

Il C.D.U. è assoggettato al preventivo pagamento dei diritti di segreteria quantificati annualmente dall'organo competente.

Art. 16 Proroga e rinnovo di titoli abilitativi*Proroga*

I termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori possono essere prorogati, per fatti eccezionali sopravvenuti, estranei alla volontà del soggetto intestatario del titolo abilitativo edilizio.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato del responsabile dello sportello unico Edilizia, esclusivamente per le motivazioni indicate al comma 2-bis dell'art. 15 del D.P.R. 380/01, ossia qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'Amministrazione Comunale o dell'Autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

L'eventuale proroga è rilasciata dal responsabile dello Sportello Unico Edilizia, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda e comunque entro il periodo di validità del titolo abilitativo edilizio originario.

In caso di diniego alla richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori, la prosecuzione degli stessi è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo edilizio per le opere mancanti.

Rinnovo

Il rinnovo del permesso di costruire presuppone la sopravvenuta inefficacia dell'originario titolo abilitativo edilizio e costituisce, a tutti gli effetti, un nuovo permesso di costruire.

La richiesta di rinnovo deve pervenire dall'avente titolo, deve essere inviata telematicamente tramite lo Sportello, corredata da un'asseverazione del professionista che ha redatto il progetto del permesso di costruire oggetto di rinnovo o, altro professionista incaricato, contenente il rispetto della strumentazione urbanistica vigente, ed eventualmente adottata, il rispetto delle norme antisismiche, il rispetto del regolamento edilizio, il rispetto delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, e all'efficienza energetica.

Il rinnovo è rilasciato dal responsabile dello Sportello Unico Edilizia, entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta e comporterà l'adeguamento del contributo di costruzione alle tabelle oneri e costo di costruzione vigenti alla data del rinnovo.

L'avvio del procedimento per il rinnovo del permesso avrà efficacia all'avvenuto deposito telematico di tutta documentazione in esso indicata.

Il termini per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di rilascio dell'atto di rinnovo e quello per ultimare l'intervento non potrà essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.

Art. 17 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Un edificio, o parte di esso può essere dichiarato inagibile ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934, dell'art. 26 del D.P.R. 380/2001 e del Regolamento Locale di Igiene titolo III di cui alla D.G.R. 4/45266 del 25.07.1989 e s.m. i.

Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio, o parte di esso, dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 18 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

Contributo di costruzione

Il contributo di costruzione viene calcolato secondo le modalità previste dal capo IV del titolo I della seconda parte della L.R. 12/2005 ed è determinato dalla legge in relazione alla destinazione dell'immobile.

Il contributo di costruzione è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione e dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti.

Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda o al volume urbanistico (si rimanda alla parte A della Prima parte dell'Indice relativa ai "*Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia*") oggetto di intervento, calcolati secondo le indicazioni del P.G.T. e del presente Regolamento. Il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato secondo le tabelle della normativa vigente.

In caso di presentazione di permesso di costruire il contributo di costruzione viene calcolato dal Settore Edilizia Urbanistica SUAP e comunicato al richiedente con l'avviso di rilascio. Il pagamento dello stesso deve avvenire entro 30 giorni dalla notifica della quantificazione e comunque è necessario per il ritiro del titolo edilizio.

In caso di deposito della segnalazione certificata di inizio attività onerosa il calcolo del contributo di costruzione deve essere autodeterminato dal segnalante e deve essere corrisposto entro 30 giorni dal deposito.

In caso di mancato rispetto dei termini di pagamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

Il contributo di costruzione è maggiorato secondo le disposizioni normative regionali vigenti.

Incentivi

Il Piano dei Servizi prevede sia nella relazione generale del Piano dei Servizi (elaborato PS 1.01) che nell'allegato PS 3_01 la disciplina della fruizione turistica, ed in particolare il capitolo "NTA turismo: compatibilità urbanistica". Un obiettivo dell'Amministrazione comunale è quello di facilitare l'insediamento di questo tipo di attività e pertanto viene previsto che gli edifici o complessi immobiliari destinati ad attività turistico-alberghiere possano usufruire di una riduzione fino al 30% della parte di contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con deliberazione di Giunta n. 98 del 2014 sono stati definiti i criteri che quantificano tale agevolazione, ossia:

- riuso di immobili o complessi immobiliari esistenti senza consumo di suolo.
- compatibilità con elementi paesaggistici di tipo morfologico strutturale.
- ripristino/ampliamento di attività storiche.
- multifunzionalità dell'attività imprenditoriale.

Inoltre con deliberazione di Consiglio comunale n. 1/2021 sono state assunte le determinazioni in merito alle aree di rigenerazione e al recupero degli edifici rurali dismessi, alla quale si rimanda per gli incentivi previsti.

Criteri applicativi

Il contributo di costruzione è applicato alle pratiche edilizie onerose secondo le modalità previste dagli artt. 43-44-45-46-47-48 della L.R. 12/2005. Sono fatti salvi i casi di riduzione e esonero previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001.

Nel caso in cui l'intervento edilizio oneroso non trovi riferimento per la quantificazione del contributo di costruzione all'apposita tabella allegata alla deliberazione di Giunta comunale di determinazione delle tariffe, si procede per similitudine alla destinazione d'uso prossima in base alla classificazione ATECO dell'attività o a quella che è più simile.

In caso di modifica della destinazione d'uso comportante aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è pari al congruo tra gli oneri di urbanizzazione della destinazione d'uso di progetto e quello della destinazione d'uso dello stato di fatto (applicando il parametro per la nuova costruzione).

In caso di esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia che non comportino un aumento del carico urbanistico, non è dovuta la quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, ma, eventualmente, il solo costo di costruzione. Quest'ultimo viene calcolato moltiplicando la percentuale sull'esistente derivante dalla tabella Bucalossi per la tipologia di edificio e il computo metrico estimativo delle opere realizzate. In caso di interventi per i quali deve essere anche versato il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, essi sono pari al 40% di quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione.

In caso di opere di sostituzione edilizia o di ristrutturazione consistenti in demolizione e ricostruzione si applicano gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione con il parametro a nuovo.

In caso di ampliamenti di edifici esistenti, il contributo dovuto (per la sola parte di ampliamento) è pari agli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione con il parametro a nuovo. L'eventuale contributo di costruzione dovuto per la parte esistente viene calcolata in funzione della consistenza dell'intervento.

Nei casi previsti per legge per i quali il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria urbanistica reale o alla superficie lorda reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza, la richiesta deve essere espressamente effettuata all'interno del procedimento.

Modalità di rateizzazione

Il contributo di costruzione può essere rateizzato con le seguenti modalità:

- versamento della prima rata corrispondente al 50% del contributo di costruzione dovuto entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del permesso di costruire o di formazione del titolo della segnalazione certificata di inizio attività;
- versamento della seconda rata corrispondente al 25% del contributo di costruzione dovuto entro 180 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del permesso di costruire o di formazione del titolo della segnalazione certificata di inizio attività;
- versamento della terza rata corrispondente al 25% del contributo di costruzione dovuto entro 360 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del permesso di costruire o di formazione del titolo della segnalazione certificata di inizio attività;

La rateizzazione del contributo di costruzione avverrà dietro presentazione, prima del rilascio o della formazione del titolo:

- di idonea garanzia prestata da Istituto Bancario o Assicurativo di primaria importanza corrispondente alle quote dei ratei (comprensivo degli interessi legali) che dovrà essere escutibile, entro 15 giorni, a semplice richiesta del Comune e con clausola di scadenza della polizza solo previa liberatoria da parte del Comune;
- di impegnativa unilaterale, debitamente registrata, riportante il compendio degli obblighi assunti.

Il ritardato od omesso versamento comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 42 del DPR 6.6.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Eventuali differenti modalità per casi particolari dovranno essere autorizzate con parere della Giunta comunale.

Art. 19 Pareri preventivi

Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia, un progetto preliminare al fine di ottenere un parere preventivo con indicazioni compositive per la redazione del progetto definitivo.

Il progetto preliminare, deve essere redatto in scala adeguata all'esigenza di comprensione dell'intervento proposto e deve essere corredato dai seguenti elaborati, opportunamente rapportati al concreto intervento e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto:

- planimetria generale che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e dell'area oggetto di intervento;
- rilievo e progetto dell'immobile oggetto di intervento, con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
- documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e all'area d'intervento;
- eventuale rendering o inserimento fotografico;
- relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima.

Il SUE acquisisce l'eventuale parere della Commissione Paesaggio per la proposta progettuale entro trenta giorni dal ricevimento; tale organo può formulare osservazioni al progetto preliminare, fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali e precisare le valenze progettuali occorrenti per il corretto inserimento ambientale e compositivo della proposta.

I titolari di immobili possono avanzare richiesta di supporto pre-istruttorio ai sensi dell'art. 32 della L.R. 12/2005 allo Sportello Unico dell'Edilizia.

Art. 20 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.

Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità pubblica delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, di sua spontanea iniziativa, o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.

Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico dell'Edilizia e, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, deve presentare la domanda per il rilascio dell'eventuale necessario titolo abilitativo.

Rimane fermo il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti per la rimozione delle condizioni di pericolo riguardanti la pubblica incolumità.

Art. 21 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.

Nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale Amministrazione trasparente è pubblicato quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii. e gli Sportelli SUE e SUAP garantiscono i requisiti previsti per legge.

Art. 22 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

La Città di Cornate d'Adda promuove tutte le attività di partecipazione ai procedimenti edilizi e urbanistici previsti dalle normative nazionali e regionali.

Inoltre sono stati costituiti:

- i Comitati di frazione che, ampliando il diritto di partecipazione dei cittadini, possono esprimere le esigenze dirette del territorio. Una volta riunito tale organo tutti i cittadini possono parteciparvi ed intervenire in merito alle argomentazioni trattate e fare proposte. Successivamente il Comitato segnala all'Amministrazione Comunale le eventuali problematiche o segnalazioni emerse e il Sindaco o la Giunta Comunale possono invitare i rappresentanti dello stesso a partecipare alle Commissioni consultative;
- la Commissione consultiva Urbanistica e Lavori Pubblici, alla quale possono partecipare anche i cittadini.

La Città di Cornate d'Adda ha conseguito dal 1998 la certificazione di qualità secondo la norma ISO 9001 e da allora attua il Sistema gestione Qualità che prevede periodicamente la verifica del grado di soddisfacimento degli stakeholders.

Art. 23 Concorsi di urbanistica e architettura

La Città di Cornate d'Adda può promuovere, per i progetti di particolare importanza, le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di valorizzare la qualità architettonica, paesaggistica e ambientale.

Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.

Eventuali attività di questo tipo saranno disciplinati con specifico bando, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**Capo I Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

Art. 24 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.

Comunicazione d'inizio lavori

L'inizio lavori delle opere soggette a permesso di costruire deve avvenire entro non oltre un anno dalla notifica dell'avviso di rilascio.

Nel caso di CILA, CILAS e SCIA (ai sensi dell'art. 22 DPR 380/01 e smi) la comunicazione d'inizio lavori può coincidere con la presentazione della pratica edilizia medesima, fatte salve diverse indicazioni relative alla modulistica unificata.

Nel caso di SCIA di cui all'art. 23 del DPR 380/2001 e smi la comunicazione di inizio lavori non può avvenire prima che siano trascorsi 30 (trenta) giorni dalla presentazione della pratica al SUE e qualora si tratti di SCIA condizionata a seguito dell'avvenuta efficacia della segnalazione medesima e comunque deve intervenire entro un anno dall'efficacia del titolo edilizio autocertificato.

Le comunicazioni di inizio lavori, per i diversi interventi edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001, dovranno essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Lombardia e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie. Tali comunicazioni devono essere inviate e sottoscritte dall'intestatario del titolo edilizio abilitativo, o da suo procuratore, tramite il portale SUE, in formato .pdf, sottoscritto digitalmente in formato .p7m.

Sono altresì soggetti a preventiva comunicazione da parte dell'interessato, i cambi di destinazione d'uso senza opere, di cui all'art. 52.2 della LR 12/2005 e smi, da effettuarsi con la presentazione di modulistica regionale prevista per la CILA.

Interruzione dei lavori

In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.

In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.

Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.

Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

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

Assenza del Direttore dei lavori

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

La comunicazione, redatta in formato digitale deve essere sottoscritta sia dal richiedente, che dal direttore lavori e dall'impresa esecutrice, o loro procuratori e deve essere inoltrata tempestivamente allo Sportello Unico Edilizia e deve contenere:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- estremi del titolo abilitativo edilizio cui l'intervento si riferisce;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
- nel caso di sostituzione del direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del direttore dei lavori sostituito e del direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.

Nel caso in cui la nomina del nuovo direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione telematica allo Sportello Unico Edilizia.

Art. 25 Comunicazioni di fine lavori

Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi legislativamente previsti, dalla convenzione, esso decorre dalla data di inizio dei lavori o dalla data di efficacia delle Comunicazioni e delle Segnalazioni.

La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata (allo Sportello Unico per l'Edilizia o allo Sportello Unico Attività Produttiva) dal Titolare, o suo procuratore, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa entro quindici giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.

La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate sino state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.

Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori “parziale” presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.

Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo secondo le modalità vigenti di legge.

La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

Art. 26 Occupazione di suolo pubblico

Occupazione di suolo pubblico

La domanda di occupazione di suolo pubblico deve essere trasmessa al Settore Lavori Pubblici ecologia sull'apposito modulo disponibile sul sito comunale e trasmessa via pec al protocollo secondo le indicazioni e modalità del settore competente.

Provvedimento per la regolazione del traffico

In caso di necessità di emissione del provvedimento per la regolazione del traffico da parte della Polizia Locale, deve essere inoltrata al protocollo comunale anche la richiesta del provvedimento richiesto secondo le indicazioni e modalità del settore competente.

Manomissione di suolo pubblico

La domanda di manomissione di suolo pubblico deve essere trasmessa al Settore Lavori Pubblici ecologia sull'apposito modulo disponibile sul sito comunale e trasmessa via pec al protocollo secondo le indicazioni e modalità del settore competente.

In tutti i procedimenti sopra esposti deve essere trasmessa anche l'attestazione di assolvimento delle marche da bollo.

Art. 27 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

Attività di bonifica

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.

Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, **nel rispetto di quanto disposto dal successivo art. 55 e** delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.

Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati

interventi di risanamento e dovrà essere acquisito il benessere dell'ente competente in materia di protezione ambientale.

Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.lgs 152/06, "CSC") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06 e s.m.i) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia, libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera entro ventiquattro ore e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza, provvedendo a darne comunicazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 304 del D.lgs. n.152/2006 e s.m.i.

La procedura precedentemente illustrata si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere. Successivamente, ove ne emergesse la necessità, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 242, comma 3 e seguenti, del sopra citato decreto.

Attività con presenze amiantifere

In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

In caso di interventi su edifici e strutture con presenza di materiali amiantiferi dovranno trovare applicazione le procedure e le modalità esecutive prescritte dal decreto legislativo 25 luglio 2006, n. 257 e la relative disposizioni regionali.

Ritrovamento ordigni bellici

Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art.28 del D.lgs. n.81/2008, si conclude con l'attività di Bonifica Bellica Sistemica Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la bonifica bellica sistemica terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.

Il soggetto interessato, una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le

attività di bonifica. L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistematica terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

Capo II Disciplina dell'esecuzione dei lavori

Art. 28 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.

Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

Il titolare, il committente e il costruttore rispondono della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed hanno l'obbligo di attenersi alle disposizioni che vengono impartite dall'Amministrazione.

Art. 29 Punti fissi di linea e di livello

Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione, ampliamenti o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, l'intestatario del titolo edilizio, può richiedere al Settore edilizia urbanistica SUAP la ricognizione per la determinazione dei punti fissi planimetrici.

A tale fine, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro trenta giorni dalla data di presentazione della relativa domanda.

Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

Art. 30 Condizione del cantiere e recinzioni provvisorie

I cantieri, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio da eseguire, dovranno essere installati e condotti secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti anti-infortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, anti-incendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.

Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno, della falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).

È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.

I cantieri devono essere dotati di idonee attrezzature di servizio conformi alle norme igienico-sanitarie (wc, docce, spogliatoi, pronto intervento, ecc.) per il personale addetto, qualora occorrenti e prescritti dalle apposite normative di settore.

Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.

Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto.

Le attività di cantiere possono essere svolte negli orari previsti dal regolamento di Polizia urbana.

Nel caso di interventi edilizi in edifici esistenti o in aree pertinenziali, il cantiere dovrà garantire anche la sicurezza di eventuali occupanti.

I cantieri edili in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico devono essere isolati mediante recinzioni da realizzare con materiali idonei e decorosi e con altezza non inferiore a m 2,00, atte ad impedire l'accesso agli estranei alle lavorazioni, e devono essere opportunamente presegnalati con idonei dispositivi riflettenti e muniti di segnale luminoso per le ore notturne e nei casi in cui si abbia scarsa visibilità. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie di cantiere non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso. La recinzione dovrà essere mantenuta in condizioni ottimali con aspetto decoroso per tutta la durata delle opere e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento. L'Amministrazione può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo. L'Amministrazione comunale ha facoltà – nel rispetto del decoro urbano – di servirsi delle

recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo. Quando le opere di delimitazione del cantiere comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve essere preventivamente richiesta all'Amministrazione Comunale la relativa concessione secondo le procedure in atto. Qualora la recinzione racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.

Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.

Art. 31 Cartelli di cantiere

Nei cantieri edili dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, una tabella chiaramente leggibile delle dimensioni indicative di 0,50 m per 1,00 m, realizzata con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.

Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:

- Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA)
- Oggetto dell'intervento
- Estremi catastali
- Titolare e Committente dell'intervento
- Data inizio dei lavori
- Termine massimo di fine lavori
- Progettista
- Direttore Lavori
- Progettista strutture (se previsto)
- Direttore Lavori strutture (se previsto)
- Progettista impianti (se previsto)
- Direttore Lavori impianti (se previsto)
- Imprese esecutrici dei lavori
- Responsabile del cantiere
- Coordinatore Sicurezza
- Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.)
- Collaudatore statico (se previsto)
- Certificatore energetico (se previsto)

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.

Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001).

Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.

L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro 5 giorni dalla data di consegna dei lavori.

Art. 32 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture posti nelle vicinanze.

Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.

Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.

La sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di monitoraggio che devono interessare la zona circostante gli scavi e che devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati, anche indirettamente, dagli scavi o dalle demolizioni. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio, sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

In tutti i cantieri in cui si proceda ad interventi di demolizione a mezzo di pale, magli o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.

Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza. Analogamente, in caso di demolizioni parziali, deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della parte residua della costruzione.

Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.

Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri del piano di zonizzazione acustica vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.

La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma;

L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma;

Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.

Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:

- a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete (vedere norme PUGS) che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
- e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.

Art. 33 Misure di cantiere e eventuali tolleranze

L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali le quali si intendono fisse ed immutabili.

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.

Le eventuali tolleranze nelle misurazioni di cantiere rispetto a quelle progettuali non possono eccedere la misura stabilita dall'articolo 34 comma 2-ter del D.P.R. 380/2001.

Qualora le condizioni sopra elencate non siano rispettate, anche se le modifiche realizzate in fase esecutiva non costituiscono parziale difformità del titolo abilitativo, è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante per l'aggiornamento degli elaborati depositati presso l'amministrazione comunale prima della fine lavori e comunque prima della richiesta di agibilità dell'immobile o porzione di esso.

Le tolleranze esecutive come sopra previste e realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali secondo le modalità previste per legge.

Art. 34 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui al Codice degli Appalti tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento Edilizio, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore.

In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili, devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.

Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro D.Lgs.81/08.

Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In relazione all'entità del cantiere, alla durata prevista delle lavorazioni, all'organizzazione temporale e spaziale dei lavori, nei cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso d'infortunio.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici - vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di abitabilità prescritti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.

Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.

In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

Art. 35 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento di ordigni bellici

Ritrovamenti archeologici

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

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.

Ordigni bellici

Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale.

Art. 36 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; l'eventuale riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale o verbale di collaudo delle eventuali manomissioni effettuate.

L'impresa esecutrice e il titolare del titolo edilizio è tenuto al ripristino delle parti pubbliche limitrofe al cantiere che sono state ammalorate dal passaggio di mezzi pesanti o da operazioni che si sono svolte nel cantiere.

Le attività di ripristino devono garantire l'ordine e il decoro delle aree pubbliche.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

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

Capo I Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 37 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Fatti salvi i requisiti funzionali e costruttivi relativi all'igiene delle costruzioni, che sono riportati nel successivo articolo, i progetti di interventi edilizi riguardanti gli edifici devono essere improntati al rispetto e alla massima attenzione alla composizione architettonica, sia nei progetti di nuova realizzazione, sia negli interventi sugli edifici esistenti.

Devono essere utilizzati prioritariamente elementi e forme architettoniche, i materiali e finiture tipici della cultura lombarda, soprattutto per gli interventi rurali.

Il progetto deve altresì porre attenzione al contesto territoriale in cui si inserisce, con particolare riferimento alla morfologia urbana e agli aspetti seriali delle facciate.

Eventuali proposte differenti dovranno essere valutate dalla Commissione per il Paesaggio comunale.

Art. 38 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente, nel rispetto delle disposizioni di cui alle vigenti norme in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno, a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue. In particolare, gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità, si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

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

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue.

Dovranno essere osservate, in particolare, le prescrizioni di cui ai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991 e 5 maggio 1997, e di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447. Per quanto riguarda gli aspetti di efficienza energetica si rimanda all'allegato energetico e alla normativa nazionale e regionale vigente.

Art. 39 Prestazioni dell'involucro opaco

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico così come previsto dalle normative di settore.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti.

Art. 40 Impianti di produzione del calore

Divieti di installazione apparecchi a gas

In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Installazione apparecchi a gas: realizzazione dell'impianto

Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24-11-84 (G.U. - s.o. n. 12 del 15 gennaio 1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG di cui alla Legge 6 dicembre 1971 n. 1083 e D.M. 7 giugno 1973 deve essere attestata con una dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo.

La manutenzione degli impianti di cui al precedente comma deve essere eseguita da personale specializzato.

Installazione apparecchi a gas: collegamenti mobili

I collegamenti tra apparecchi mobili e gli impianti fissi devono essere realizzati con tubi flessibili mobili che abbiano marcato sulla superficie esterna, in maniera chiara e indelebile, ad intervallo non maggiore di cm. 40 il nome o la sigla della ditta fabbricante ed il riferimento alla tabella UNI-CIG.

La legatura di sicurezza tra i tubi flessibili e il portagomma deve essere realizzata con fascette che:

- richiedano l'uso di un attrezzo (sia pure un cacciavite) per operare sia la messa in opera sia l'allentamento. E' pertanto vietato l'impiego di viti e alette che consentono l'applicazione e l'allentamento manuale;
- abbiano larghezza sufficiente e una conformazione adatta per non tagliare il tubo, correttamente applicato sul raccordo portagomma anche se stretto a fondo sullo stesso.

Impianti termici civili: targhe e istruzioni

Ciascun apparecchio idoneo a produrre calore, deve portare in posizione visibile, anche dopo l'installazione, una targa non asportabile in cui siano indicati in caratteri indelebili e in lingua italiana:

- a) nome del costruttore e/o marca depositata;
- b) dati dell'avvenuto collaudo/omologazione, ove previsto;
- c) designazione commerciale con la quale l'apparecchio è presentato al collaudo dal costruttore;
- d) tipo di combustibile utilizzato e, nel caso di alimentazione a gas, pressione minima di esercizio;
- e) portata termica nominale e potenza dell'apparecchio in Kcal/h.

a) L'apparecchio deve essere corredato da un libretto di istruzioni in lingua italiana.

Le istruzioni per l'impiego, destinate all'utente, devono contenere tutte le indicazioni necessarie affinché l'apparecchio possa essere utilizzato con sicurezza; in particolare devono essere dettagliate le manovre di accensione, spegnimento e di regolazione.

Le istruzioni devono inoltre evidenziare sia l'esigenza di interventi periodici di pulizia e manutenzione, sia le precauzioni per la prevenzione dei danni provocati dal gelo.

Devono infine sottolineare la necessità di ricorrere a tecnici qualificati per l'installazione dell'apparecchio e per gli interventi periodici di pulizia e di manutenzione, nonché per l'eventuale adattamento all'impiego di altri combustibili.

Le norme sopra riportate si applicano per tutti gli impianti alimentati con combustibile gassoso e per gli impianti di potenzialità maggiore a 10.000 Kcal/h alimentati con combustibili solidi e liquidi.

Impianti termici ad uso civile con potenzialità maggiore di 10.000 Kcal/h

In ciascun impianto termico ad uso civile con potenzialità maggiore di 10.000 Kcal/h, al fine di consentire con facilità rilevamenti e prelevamenti, devono essere predisposti alla base del camino due fori allineati sull'asse del camino, uno del diametro di 50 mm. ed uno del diametro di 80 mm con relativa chiusura metallica.

Per tutti gli impianti deve essere prodotta certificazione di conformità a cura dell'installatore ai sensi della L. 46/90. Tale collaudo deve comprendere la verifica dell'efficienza di combustione effettuata con le modalità tecniche previste dal D.P.R. 1052/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La conduzione e la manutenzione degli impianti deve essere tale da garantire una combustione ottimale ed il rispetto dei limiti qualitativi delle emissioni previste ai punti 5.2 e 5.3 dell'allegato 3 al D.P.R. 1052/77 misurati con le metodiche dallo stesso previste od altre equivalenti.

Le operazioni di manutenzione devono essere effettuate con cadenza almeno annuale (prima dell'avviamento stagionale) verificando contestualmente il rendimento di combustione secondo le modalità stabilite dall'allegato 3 del D.P.R. 1052/77 od altre misurazioni equivalenti.

L'avvenuta esecuzione delle operazioni di cui sopra, in caso di potenzialità inferiore a 50.000 Kcal/h, deve essere comprovata da idonea documentazione e, in caso di impianti di potenzialità superiore alle 50.000 Kcal/h, deve essere registrata sull'apposito libretto di centrale di cui all'art. 16 del D.P.R. 1052/77.

L'impianto di riscaldamento comunque deve garantire la possibilità di ottenere, anche nei mesi invernali e più freddi, una temperatura dell'area interna pari a 18°C (per un minimo esterno di -7°C).

Nei locali di servizio si deve poter raggiungere la temperatura minima di 21°C; in tutti gli altri ambienti la temperatura non può superare comunque i 21°C.

Si deve poter ottenere la temperatura di cui sopra in modo omogeneo, nella stessa unità di tempo nei vari locali, misurandola ad almeno m. 1,20 di distanza dalla fonte di calore.

La differenza di temperatura all'interno di ciascun locale a m. 1,20 dalle aperture e dalla fonte di calore non deve essere superiore a + o - 1,5°C dalla temperatura media misurata alla stessa altezza.

Sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore

Gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda al servizio di edifici di nuova costruzione, o soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di cui al precedente articolo 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.

Art. 41 Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva*Condizionamento e ventilazione: caratteristiche degli impianti*

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 sopra 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°C ;

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, etc.

Condizionamento: prese di aria esterna

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.

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.

Tale condizione è da ritenersi soddisfatta qualora eventuali punti emissivi prese di espulsione dell'aria viziata, siano ubicati ad una quota più alta di almeno 1,5 m rispetto alla quota superiore della presa dell'aria esterna e distanti almeno 3 m dalla medesima. Le prese di espulsione dovranno essere posizionate ad almeno 8 m di distanza da superfici finestrate di locali agibili e comunque con direzione del flusso d'aria espulsa non orientato verso le medesime. In caso di prese di espulsione/mandata della stessa macchina, installate in facciata di edifici e con flussi d'aria con direzione parallela, il precedente requisito si intende soddisfatto qualora la distanza tra interassi delle prese risulti di almeno 1,5 m. Gli impianti di ventilazione meccanica controllata devono possedere le medesime caratteristiche.

Art. 42 Tutela dall'inquinamento acustico*Difesa dal rumore*

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.

Parametri di riferimento

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.

Misurazioni e valutazioni

Le misure atte a verificare i requisiti di cui al punto precedente devono essere effettuate in opera.

La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni riportate dalla raccomandazione internazionale ISO 140R e 717R ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

La strumentazione e i metodi di misura dovranno essere conformi alla normativa internazionale I.E.C. (International Electrotechnical Committee).

Indici di valutazione di isolamento acustico

Per i parametri individuati e misurati come precedentemente descritto, gli indici di valutazione di isolamento acustico, che devono essere assicurati e dichiarati dal costruttore e dalla direzione lavori prima della segnalazione di agibilità, sono quelli previsti dalla normativa.

Provvedimenti particolari per contiguità dell'alloggio con ambienti rumorosi

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 della tabella di cui all'articolo precedente.

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.

Rumorosità degli impianti

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).

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.

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.

Rumore da calpestio

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.

Art. 43 Clima acustico

Il clima acustico è la caratterizzazione della situazione acustica di un'area mediante misure fonometriche, che rilevano le sorgenti naturali sia naturali che antropiche.

Tale valutazione preliminare è obbligatoria per controllare che il clima della zona non sia acusticamente inquinato e si rimanda alla legge n. 447/95 e regolamenti regionali e nazionali attuativi per la disciplina.

Essa deve essere allegata alla pratica edilizia per le valutazioni di competenza che possono essere demandate ad ARPA, previo pagamento dei diritti di istruttoria.

Art. 44 Impatto acustico

La valutazione previsionale di impatto acustico di una nuova opera consiste nella quantificazione del potenziale impatto acustico che avrà la stessa nella zona in cui si andrà ad insediare.

I valori di rumorosità così ottenuti dovranno poi essere confrontati con i limiti previsti dalla legge, prima di avviare le fasi di costruzione.

Tale valutazione preliminare è obbligatoria per controllare che l'inserimento dell'attività sia compatibile con i requisiti previsti dal vigente piano di zonizzazione acustico comunale.

Art. 45 Requisiti acustici passivi

I requisiti acustici passivi per le opere edilizie sono normate principalmente dal D.P.C.M. 5-12-1997, al quale si rimanda per la definizione delle prestazioni che devono possedere gli edifici in merito all'isolamento dai rumori:

- aerei tra differenti unità immobiliari;
- esterni;
- da calpestio;
- di impianti a funzionamento continuo e discontinuo;
- Tempo di riverberazione (per aule e palestre delle scuole).

Art. 46 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti al contenimento dei consumi energetici e idrici degli edifici

Risparmio energetico ed uso razionale dell'energia

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.

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.

Uso razionale delle risorse idriche

Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da perseguire il migliore utilizzo delle risorse idriche; a tale fine tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di impianto idrico corredato di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile, quali ad esempio, erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, addolcitori acqua potabile, ecc... Negli edifici condominiali è prescritta l'applicazione di contatori volumetrici per la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, per indurre comportamenti corretti di risparmio e razionalizzazione dei consumi.

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile proveniente da falde sotterranee, possono, inoltre, essere perseguiti usi compatibili delle acque meteoriche, quali ad esempio: risciacquo w.c., lavaggio automezzi, lavaggio spazi esterni, sistema antincendio, innaffio giardini, ecc...

Art. 47 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di fonti rinnovabili

Per i requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di fonti rinnovabili si rimanda all'allegato energetico.

Art. 48 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili

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

Art. 49 Riduzione del consumo di suolo

Le politiche relative al consumo di suolo, inteso come da disposizioni regionali, sono previste nel Documento di Piano.

Art. 50 Invarianza idraulica e idrologica

Ai sensi dell'art. 58 bis comma 4 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., il presente regolamento edilizio disciplina le modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica secondo i criteri e i metodi stabiliti con il regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 e s.m.i. In particolare per i sistemi di controllo e gestione delle acque pluviali, lo smaltimento delle stesse deve avvenire secondo le priorità di cui all'art. 5 regolamento regionale stesso e tale scelta deve essere adeguatamente motivata.

Gli interventi soggetti all'applicazione del citato regolamento regionale sono definiti all'art. 3 di detto regolamento ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.

Gli interventi di cui al precedente comma 2 soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del d.p.r 380/2001 o a comunicazione di

inizio lavori asseverata sono soggetti alla redazione di progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni e secondo i contenuti precisati nel regolamento regionale di cui all'articolo 10.

Detto progetto deve essere allegato alla domanda, in caso di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata, unitamente alla documentazione di seguito specificata, nel caso di previsione di utilizzo delle tipologie di scarico indicate:

- a) scarico in corpo idrico superficiale: istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente o agli estremi della concessione, in caso di utilizzo di scarico esistente; Resta ferma la necessità di acquisire l'autorizzazione di tipo qualitativo (titolo III della D.lgs 152/2006 e s.m.i.);
- b) scarico in fognatura: richiesta di allacciamento, presentata al gestore o, in caso di utilizzo di allacciamento esistente, gli estremi del permesso di allacciamento. Il comune, nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire, può chiedere il parere preventivo del gestore del servizio idrico integrato sull'ammissibilità dello scarico in funzione della capacità idraulica della rete ai sensi dell'articolo 8, comma 2 del regolamento regionale e sul progetto di invarianza idraulica e idrologica;
- c) nel caso di scarico in reticolo idrico privato: all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario o, in caso di utilizzo di uno scarico esistente in un reticolo privato, accordo con il proprietario del reticolo. Resta fermo la necessità di acquisire l'autorizzazione di tipo qualitativo (titolo III del D.lgs 152/2006 e s.m.i.);

L'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata è condizionata all'acquisizione della concessione, del permesso o dell'accordo di cui alle precedenti lettere a), b), c); l'acquisizione dei suddetti atti deve precedere la data di inizio lavori, anche nel caso di permesso di costruire.

Il progetto di invarianza idraulica deve essere adeguato e allegato anche in caso di variante che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica e idrologica e nel caso comporti modifica dello scarico; in quest'ultimo caso dovranno essere presentate nuove istanze/ricieste/ accordi.

Fermo restando il regolamento di Polizia idraulica, la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del d.p.r. 380/2001 deve essere altresì corredata dei seguenti documenti relativi al rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica:

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

Al fine di garantire il rispetto della portata limite ammissibile, lo scarico nel ricettore è attrezzato di pozzetto di ispezione a doppia camera, o comunque tale da consentire

l'ispezionabilità dello scarico e la misura delle portate scaricate e delle tubazioni di collegamento con il ricettore, nel quale deve essere ispezionabile l'equipaggiamento stesso e devono essere misurabili le dimensioni del condotto di allacciamento alla pubblica rete fognaria o del condotto di scarico nel ricettore; i controlli della conformità quantitativa dello scarico al progetto sono effettuati dal gestore del servizio idrico integrato, se lo scarico è in pubblica fognatura, o dall'autorità idraulica competente, se lo scarico è in corpo idrico superficiale. In ogni caso, il sistema di smaltimento delle acque delle opere d'invarianza idraulica deve essere predisposto in modo autonomo rispetto a quello dello scarico eventualmente esistente in modo che ne sia possibile il controllo separato.

Gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e parcheggi di cui al Regolamento di Invarianza Idraulica, sono soggetti alla redazione di progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni e secondo i contenuti precisati nel regolamento regionale di cui all'articolo 10.

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

Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica secondo quanto previsto dall'articolo 16 del regolamento regionale.

Alla domanda di permesso di costruire, alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere allegata la dichiarazione motivata di impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione secondo le modalità specificate al suddetto articolo 16 del regolamento regionale.

La segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere correlata anche dalla ricevuta di pagamento al comune dell'importo della monetizzazione ai sensi dell'art. 16 del regolamento regionale e dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato alla Regione il modulo di cui all'allegato D del regolamento regionale secondo le modalità precisate all'art. 6 comma 1 lettera e) del regolamento regionale.

Art. 51 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

In caso di interventi edilizi su immobili realizzati antecedentemente alle normative che istituiscono i requisiti e parametri prestazionale menzionati agli articoli precedenti, in caso di interventi edilizi fino alla ristrutturazione leggera è possibile mantenere o migliorare le caratteristiche esistenti, anche senza il raggiungimento dei valori prestazionali vigenti.

Ciò è possibile anche in caso di interventi su immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 per motivazioni compositive, progettuali.

In entrambi i casi l'intervento deve comportare un miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità e usufruibilità degli spazi. Eventuali deroghe di carattere igienico sanitario dovranno essere richieste al competente SUE.

Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

Art. 52 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

La Città di Cornate d'Adda prevede diverse forme di incentivazione per l'insediamento di particolari attività e per la realizzazione di interventi edilizi volti al riuso e al miglioramento delle prestazioni dell'edificato esistente. Si rimanda agli appositi documenti, con particolare riferimento alla delibera di Consiglio comunale n. 1/2021 per le aree di rigenerazione urbana e territoriale e il riuso degli immobili rurali abbandonati e al PGT vigente.

Riduzione del contributo di costruzione

Si rimanda all'art. 11 per la riduzione del contributo del costo di costruzione per le attività ricettive.

Premialità edificatoria

Nella valutazione del progetto secondo le indicazioni dell'allegato C al presente regolamento edilizio è possibile, al raggiungimento del giudizio BUONO, usufruire di un bonus volumetrico del 5% del volume virtuale esistente. Si rimanda a tale allegato per il dettaglio.

Art. 53 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

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.

Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati a permanenza di persone sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia di radio protezione di cui al D.Lgs. 101/2020 e delle norme tecniche per la sua applicazione, ed essere eseguite dai servizi ivi individuati.

Gli esiti delle misure dovranno rispettare i valori dei livelli di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsti dal D.Lgs. 101/20.

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 coinvolgano 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.

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.

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.

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.

Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.

La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon **in aria**.

La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità.

Art. 54 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

Conformazione e dotazione degli edifici: campo di applicazione

La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.

Negli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.

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.

Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

Art. 55 Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo

a) Indagini Ambientali Preliminari (IAP)

Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, Indagini Ambientali Preliminari (IAP) per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo devono essere eseguite nei seguenti casi:

1. a supporto di tutti gli interventi edilizi, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree di ex cave colmate, come censite dal PGT;
2. in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alla lettera a) se richiesto dallo stesso;
3. in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali. Qualora sia dimostrata l'impossibilità alla rimozione senza che tale attività possa costituire pericolo per le strutture circostanti si devono bonificare i manufatti e operare la messa in sicurezza permanente.

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

L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.

Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.

L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.

In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi.

Inoltre, nei casi ricadenti nelle fattispecie di cui al comma 1 lettera a), qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esaustiva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di "non necessità di indagini", accompagnata da una esaustiva relazione tecnica descrittiva.

Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune - Area o ufficio competente per la relativa pratica edilizia o urbanistica, nonché sempre e in ogni caso

all'eventuale altro ufficio competente e alla Provincia di Monza e della Brianza e, per conoscenza, all'ARPA Lombardia.

Il Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico interrompe il procedimento di rilascio del titolo o i termini di adozione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato o autocertificato nel caso in cui gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica.

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.

Prima di procedere alla demolizione di fabbricati o parti di essi, o ad altri interventi edilizi su strutture, il Committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e/o di inquinamento ambientale.

b) Bonifica e qualità dei suoli

Qualora i risultati delle indagini preliminari, di cui al precedente paragrafo, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.

L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio, o per l'approvazione del piano e dell'intervento, ma non interrompe l'esame delle istanze.

La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica o atto equivalente.

Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, lo stesso deve essere necessariamente essere condizionato al buon fine del procedimento di bonifica.

In caso di attivazione del procedimento di bonifica, l'avvio dei lavori edilizi o la loro ripresa sono condizionati alla positiva conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni laddove previste. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.

Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme, le opere edilizie possono essere avviate nelle subaree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.

I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.

Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi:

- a) opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
- b) lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;
- c) opere e manufatti esistenti la cui presenza garantisce la non lisciviazione del riporto, ove risultato non conforme al test di cessione previsto dalla norma nazionale in materia;
- d) le destinazioni d'uso di tipo commerciale/industriale e assimilabili qualora le indagini ambientali evidenzino il rispetto dei limiti CSC di colonna B ma non di colonna A con riferimento al D.Lgs. 152/06.

Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.

Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata in vigore del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, è condizione motivante per chiedere la proroga del titolo edilizio.

Art. 56 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti

a) Manutenzioni delle costruzioni

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.

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.

È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione attraverso l'invio e la compilazione del modulo NA/1 del Piano Regionale Amianto Lombardia (PRAL) approvato con DGR 1526 del 22.12.2005 al servizio competente della Città di Cornate d'Adda e all'ATS Brianza, ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'Azienda Territoriale Sanitaria, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi,

linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

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.

b) Materiali impiegati per le costruzioni

I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali di:

1. Sicurezza in caso di incendio;
2. 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.

Il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente lo si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultino essere certificati nel rispetto della normativa vigente di settore.

c) Divieto di riuso di materiali

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 di requisiti di cui all'articolo precedente.

d) Manutenzione impianti

Tutti gli impianti presenti nei fabbricati devono essere mantenuti secondo la specifica normativa settoriale.

Art. 57 -Requisiti permeabilità delle aree di pertinenza

Si rimanda alle definizioni uniche di superficie fondiaria e territoriale previste nella DGR 695/2018 punto 9 e 10 e alle disposizioni previste nel Piano delle Regole.

Requisiti aree di pertinenza

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

Smantellamento del cantiere a fine lavori

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

Distanze e altezze

Le costruzioni e, qualora necessario le aree di pertinenza, devono essere progettate e realizzate rispettando le distanze definite dalla normativa vigente almeno per quanto concerne

la presenza di fonti di possibile rischio: elettrodotti, sistemi radianti, sistemi di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori, strade, ferrovie, aeroporti, cimiteri, ecc..

Per quanto concerne il rapporto fra le superfici coperte e scoperte, larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti dei fabbricati e tutti gli altri parametri edificatori oltre a quanto disciplinato dal presente regolamento si rimanda a quanto riportato all'interno della disciplina urbanistica.

In tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi devono inoltre essere progettati in modo tale da garantire adeguate condizioni di soleggiamento dei fabbricati preesistenti o di futura realizzazione.

Sono fatte salve le disposizioni previste dal D.M. 1444/1968 ed eventuali deroghe regionali e quelle previste nel PGT.

Art. 58 Locali seminterrati e sotterranei

Locali seminterrati e sotterranei

Locali non agibili siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET DGR all.B) e al piano interrato (def.nr.22 RET DGR all.B)

I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone.

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), fatta salva la possibilità di recupero secondo le normative regionali.

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.

Possono essere dotati di impianto elettrico.

Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.

Requisiti

Fermo restando il divieto generale di cui al paragrafo precedente e quanto previsto da disposizioni legislative specifiche, i locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quando abbiano i seguenti requisiti generali:

1. altezza interna e superficie minima utile o volume dei locali, secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
2. soluzioni costruttive tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m 0,30 di altezza ed avente gli ulteriori requisiti previsti al **successivo** paragrafo "intercapedini e vespai", pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno e con adeguato isolamento termico ed acustico nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;
3. adeguate condizioni di aeroilluminazione naturale diretta o artificiale mediante idonei impianti di condizionamento e di illuminazione, come previsto nei capitoli relativi alle specifiche tipologie di destinazione d'uso;

4. regolare smaltimento di tutti gli scarichi fognari e collettori che non possano dare origine a rigurgiti;
5. regolare allontanamento di tutte le emissioni;
6. adeguato isolamento e protezione delle condutture eventualmente presenti;
7. protezione dal gas radon (v. cap. RADON);
8. in relazione alle specifiche destinazioni d'uso e all'attività che vi si svolge è fatto obbligo inoltre garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti, ed acquisite tutte le autorizzazioni del caso se ed in quanto dovute (prevenzione incendi, sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.).

Locali agibili o oggetto di recupero siti al piano seminterrato (def.nr.21 RET DGR all.B) e al piano interrato (def.nr.22 RET DGR all.B)

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.

In particolare, l'utilizzo di tali spazi per attività lavorative 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).

Il recupero di locali seminterrati ad uso abitativo è ammesso nel rispetto di quanto previsto da specifiche norme di settore.

I locali seminterrati oggetto di recupero costituiscono spazi agibili, quando possiedono i requisiti di cui alla L.R. n. 7/2017.

Art. 59 Intercapedini e vespai

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 m posizionate agli estremi dell'intercapedine, essere ispezionabili per la pulizia e munite di condutture o cunette impermeabili per l'allontanamento delle acque ad idonea distanza dal fabbricato ed aventi base posta a quota più bassa rispetto pavimento dei locali.

Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio avente spessore minimo di 0,3 m e dotato di due aperture di aerazione aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,3 m² per ogni 50 m² di superficie di pavimento del vespaio o frazione e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Per superfici maggiori del vespaio, tali aperture devono essere incrementate proporzionalmente, con il medesimo criterio.

Il pavimento dei locali destinati ad abitazione posti al piano piano terra, deve essere ad una quota maggiore della quota della superficie del marciapiede esistente, e in assenza del medesimo, ad almeno cm 15 dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno da cui vi si accede.

Art. 60 Scale

Norma generale

Fermo restando il rispetto della normativa per quanto concerne l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche, la normativa di sicurezza e antincendio, le scale devono possedere anche gli ulteriori requisiti previsti nel presente capitolo.

Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza e di emergenza, nonché le scale destinate ad ambienti ed usi particolari, per le quali si applicano le specifiche norme vigenti.

Definizioni

Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:

- scale primarie: scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, e/o costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
- scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare.

Scale di uso comune o primarie

Le scale primarie sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

Le scale che collegano più di due livelli, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,5 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,3 mq per ogni piano servito realizzando in tal caso, idoneo spazio per la diffusione della luce tra le rampe delle scale con dimensioni pari alla superficie del lucernario. Gli infissi devono essere agevolmente apribili con comandi fissi azionabili ad altezza d'uomo e pulibili o sistemi tecnologici equivalenti che garantiscano la medesima prestazione aeroilluminante.

Nei vani scala delle scale primarie è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aeroilluminazione dei locali contigui nonché ogni apertura per l'aerazione primaria e/o la ventilazione dei locali secondo le definizioni di cui al presente regolamento.

Le scale devono essere interrotte con apposito pianerottolo, avente profondità di almeno 1 m e di norma almeno ogni 10 alzate. Nel caso di interventi di recupero e ristrutturazione, con modifica della configurazione di scale esistenti, in assenza di vincoli strutturali dovrà essere perseguita la realizzazione del pianerottolo.

La scala primaria deve essere coperta e negli edifici plurifamiliari devono essere previsti e realizzati idonei accorgimenti a difesa dalle intemperie, fermo restando l'obbligo della copertura e della chiusura per scale che costituiscono collegamento per unità abitative disposte su due piani.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.

Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala delle scale primarie degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, aventi altezza antincendio inferiore a m 12, in presenza di vincoli strutturali che non consentono l'installazione senza ridurre la larghezza della scala, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di 85 cm garantendo l'agevole passaggio di due persone e della barella con un angolo di inclinazione massimo di 15° rispetto al piano orizzontale. Per larghezze inferiori alle norme antincendio dovrà essere acquisita apposita deroga da parte dei Vigili del Fuoco.

Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi delle unità immobiliari prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m.1,50.

Sicurezza delle scale primarie

Le pareti dei vani delle scale devono essere realizzate con materiali lavabili e che consentano una facile pulizia e essere costituite da materiali conformi alle norme di prevenzione incendi.

Stesse caratteristiche devono avere gradino-alzata-pedata, zoccolino e pianerottoli.

I corrimano devono essere di agevole presa ed avere idonea distanza dalla parete.

I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di 1,1 m, ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di cm 10 e attuando comunque tutti gli accorgimenti strutturali atti ad impedire l'arrampicamento.

Le superfici a vetri che eventualmente costituiscono le pareti del vano scala, devono essere protette con adeguato parapetto o realizzate con materiali e resistenza tali da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone e garantire idonea sicurezza contro la caduta nel vuoto, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

Scale secondarie

All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità.

Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali con permanenza di persone dovranno avere una larghezza minima della rampa di cm. 80.

Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa.

Art. 61 Locali sottotetto non agibili

I locali sottotetto esistenti aventi altezza anche inferiori all'altezze minime per l'abitabilità e anche se privi degli altri requisiti per essere destinati a locali di abitazione o a locali accessori, è possibile destinarli ad usi quali, depositi o ripostigli. Anche se collegati direttamente a spazi di abitazione, per gli stessi non deve essere garantita la continuità microclimatica pertanto non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere separati mediante componenti di involucro edilizio opachi o infissi dai locali climatizzati.

Ai fini della considerazione di locale esistente

Art. 62 Recupero dei locali sottotetto

Ai fini del recupero dei locali sottotetto esistenti ad uso residenziale, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente. Gli eventuali spazi aventi altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale sgombero e/o deposito.

Il recupero dei locali sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 può essere effettuato qualora sia esistente e si verifichino entrambe le seguenti condizioni:

1. sia autorizzato dai titoli edilizi;
2. sia accessibile tramite scala e utilizzato senza permanenza di persone. L'accesso tramite botola per usi manutentivi non è considerato soddisfacente di tale requisito;

3. abbia un'altezza netta al colmo pari o superiore a 1,5 m.

Negli interventi di recupero dei sottotetti è ammessa l'illuminazione zenitale quale sistema integrativo in misura non maggiore del 30% del requisito minimo richiesto di 1/8, v. Direttiva dell'Assessorato Sanità del 03/02/1997 "Legge regionale 15/07/1996 n. 15 Circolare dell'Assessorato alla Sanità". Si intendono per superfici zenitali le finestrature posizionate in falda al di sopra di 2 metri dal piano pavimento.

I locali sottotetto aventi altezza anche inferiori all'altezze minime per i locali destinati a funzioni con permanenza di persone e anche se privi degli altri requisiti per essere destinati a locali di abitazione o a locali accessori, è possibile destinarli ad usi quali **spazi di deposito e/o sgombero.**

Anche se collegati direttamente a spazi di abitazione, per gli stessi non deve essere garantita la continuità microclimatica pertanto possono non essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere separati mediante infissi dai locali climatizzati.

Ai fini del recupero dei locali interrati, seminterrati e al piano terra esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente per gli usi ivi consentiti. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo previsto, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quali **spazi di deposito e/o sgombero.**

Art. 63 Volumi tecnici

Si rimanda alla definizione n. 31 dell'allegato A. I volumi tecnici posti in copertura dell'edificio possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare e dell'adeguato spazio indispensabile per effettuare agevolmente le operazioni di manutenzione delle stesse o della scala di accesso alla copertura.

Eventuali percorsi di accesso ai suddetti locali e di stazionamento, devono possedere caratteristiche e requisiti di sicurezza previsti per gli ambienti di lavoro.

Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalla pubblica via oppure essere occultati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti e colore grigio-azzurro a fini mimetizzativi rispetto alla volta celeste.

Art. 64 Aggetti su spazi pubblici, parapetti e davanzali

Aggetti su spazi pubblici

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, è consentito l'aggetto sul suolo pubblico o di uso pubblico, di gronde, balconi, pensiline, tende solari, insegne, purché abbiano profondità inferiori a m. 1,50 e purché siano poste ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano di pavimento dei marciapiedi e non inferiore a m. 4,50 dal piano di pavimento degli spazi destinati alla circolazione di veicoli.

Maggiori altezze potranno essere prescritte dall'amministrazione competente, in ragione di motivi di sicurezza per il traffico. **I parapetti e le strutture di protezione di porte e finestre, balconi e terrazze situati su spazi pubblici devono avere altezza non inferiore a 120 cm.**

Non sono ammessi sport e aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico destinati a parco, per il gioco e lo sport, ovvero pertinenti a strutture ed impianti per l'istruzione ovvero destinati ad attrezzature di interesse comune.

Gli spazi accessibili caratterizzati da affacci o che prevedono dislivelli, con differenze di quote maggiori di m. 0,30, devono essere opportunamente protetti verso il vuoto.

Parapetti e davanzali

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 un'altezza non inferiore a cm 100. I parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.

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.

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.

Eventuali spazi liberi tra le strutture maggiori di 10 cm, dovranno essere protetti in modo da non consentire l'intrusione e l'arrampicamento.

Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche se previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni d'uso degli ambienti ove collocati (es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.).

Art. 65 Servizi indispensabili agli edifici

Gli edifici, per potersi considerare agibili, oltre alla posa delle finiture edilizie, devono poter fruire, in relazione alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- dispositivi attivi o passivi atti a garantire il benessere termico;
- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica,
- raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere.

Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamenti, gli edifici oggetto di nuova realizzazione oppure oggetto di ristrutturazione totale dovranno inoltre essere dotati di:

- sistemi di trasporto verticale delle persone, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- sistemi di protezione dagli incendi ove previsti dalla normativa specifica;
- impianto contro le scariche atmosferiche ove previsti dalla normativa specifica;
- impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento, ove richiesti.

Art. 66 Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili

Principi generali

I requisiti degli spazi di abitazione residenziale ed assimilabili, con l'esclusione della superficie dei servizi igienici, si applicano anche agli uffici, attività commerciali, studi professionali e

attività di servizi alla persona, e altre attività compatibili, inseriti in edifici a destinazione residenziale prevalente. E' fatta salva diversa specifica normativa o regolamentazione.

Ogni abitazione deve essere regolarmente disimpegnata, e idonea ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare, ed i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'abitazione o per lo meno attraverso passaggi coperti e chiusi.

Gli spazi destinati a cucina e/o a zona cottura ed i servizi igienici devono essere dotati di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.

Nel caso di abitazioni realizzate secondo la tipologia della pianta libera di cui al successivo paragrafo *Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari, superfici e volumi minimi*, fermo restando l'obbligo della delimitazione fissa e a tutta altezza degli spazi destinati a servizio igienico e relativo disimpegno o antibagno, deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate al dormire se l'abitazione prevede più di un letto. Nelle abitazioni a più di un letto i locali destinati al dormire non devono costituire luogo di passaggio per accedere agli altri locali dell'unità immobiliare.

Tipologia dei locali

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) Spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, etc.);
- c) Spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

Altezze minime

Fermo restando i valori minimi e massimi di cui ai successivi commi ai fini del presente articolo, l'altezza media dei singoli locali è definita quale rapporto tra il volume effettivo e la superficie del singolo locale.

L'altezza netta media interna degli spazi di abitazioni di cui alla lettera a) del precedente paragrafo non deve essere inferiore a m 2.70. In caso di soffitto non orizzontale oppure a vari livelli, il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,10.

Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) del paragrafo precedente, l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m 2.40, ulteriormente riducibile a m 2.10 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli, le cantine e locali immondezzaio. In caso di soffitto non orizzontale oppure a vari livelli, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1.80.

Tutti gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale ripostiglio.

Sono ammesse altezze diverse per determinate destinazioni d'uso ove disciplinate da specifiche normative.

.

Sono fatte salve le altezze minime derogatorie previste con il recupero dei sottotetti, dei vani seminterrati, interrati e al piano terra ai sensi della normativa regionale vigente.

Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari

L'abitazione può essere a pianta fissa o a pianta libera a seconda che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.

Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq 24 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.

La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al punto a) del precedente paragrafo *Tipologia dei locali*. L'unità abitativa dovrà essere munita di locale bagno regolarmente disimpegnato di superficie minima di 4 mq ed avente caratteristiche come descritto al paragrafo *Cucina, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici*.

Per gli alloggi a pianta fissa la dotazione minima di locali è costituita da: locale soggiorno, locale camera, locale bagno, locale cucina o spazio di cottura annesso al locale soggiorno.

Per le unità immobiliari destinate ad altri usi diversi dall'abitazione la dotazione minima di locali è costituita da un locale per attività specifica di almeno 14 mq, locale bagno avente superficie minima di 1,2 mq munito di antibagno di pari superficie completo di lavandino, ed eventuale locale attesa se richiesto in relazione alla specifica attività da svolgere.

Superficie e volumi minimi utili degli ambienti

Le superfici minime dei principali locali dell'abitazione sono le seguenti, tenendo conto che le caratteristiche geometriche dei locali componenti le unità abitative e non abitative devono garantire la completa fruibilità degli spazi:

- camera da letto per una persona: 9 mq con lato minore non inferiore a 2 m;
- camera da letto per due persone: 14 mq con lato minore non inferiore a 2,7 m;
- camera da letto per tre persone: 21 mq con lato minore non inferiore a 3,5 m;
- soggiorno 14 mq con lato minore non inferiore a 3 m;
- cucina **mc 21 con un minimo di mq 7,9** con lato minore non inferiore a 2 m;
- spazio di cottura: di almeno 3 mq con lato minore non inferiore a 1,20 m;
- stanza da bagno (primo servizio) 4 mq. con lato minore non inferiore a 1,5 m.

Qualora in alternativa al locale cucina si ricorra alla realizzazione dello spazio cottura, lo stesso dovrà essere integrato al locale soggiorno e deve garantire una superficie minima del locale di mq. 17, così come risulta dal combinato disposto del D.M. 5 luglio 1975 e dell'art. 3.4.72 del vigente Regolamento d'Igiene Comunale (RCI).

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, i locali destinati ad abitazione, accessori o locali aventi destinazioni d'uso diverse dalle precedenti ma comunque destinati a permanenza continuativa di persone, dovranno avere volume almeno pari a 21 mc. Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare almeno mc 24 se destinato ad una sola persona ed almeno 38 mc se per due persone.

Art. 67 Cucine, spazi di cottura, locali

Caratteristiche degli spazi destinati a cucina

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

- 1) avere le superfici delle pareti perimetrali piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile per una altezza di m. 1,80;
- 2) una dotazione minima di impianti predisposti per l'installazione di: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione.

Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra e una superficie minima di mq. 3,00.

Gli alloggi devono possedere i requisiti per il superamento delle barriere architettoniche previsti dalle normative nazionali e regionali.

Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da almeno una stanza da bagno di superficie idonea:

- un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.

Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.

Gli ambienti di cui al paragrafo *Tipologia dei locali* devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo con almeno un vaso ed un lavabo quest'ultimo ubicato nell'eventuale antibagno.

Caratteristiche degli spazi destinati ai servizi igienici

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine, etc. devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:

- pavimenti e pareti perimetrali sino ad una altezza di cm. 180 di regola piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- 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, disbrigo, etc.); è consentito l'accesso diretto al **secondo** locale bagno da singole camere da letto.

Negli alloggi a pianta fissa l'accesso al servizio igienico, quando anche fosse dotato di antibagno, non potrà avvenire dalla cucina.

Art. 68 Soppalchi

Si definisce soppalco lo spazio secondario ricavato in altezza all'interno di un locale mediante realizzazione di elemento strutturale. La superficie del soppalco sarà relazionata alla superficie del locale principale ed all'altezza delle parti sia inferiore che superiore.

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m 2,10, in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale principale.

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

Sono ammesse gradazioni intermedie, in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente. L'elemento strutturale orizzontale che definisce tale spazio non deve limitare la funzionalità delle superfici finestrate.

Ai fini del presente Regolamento lo spazio soppalco così ottenuto non è da considerarsi quale piano distinto, la parte superiore deve essere completamente aperta sulla parte inferiore per essere destinata ad usi che prevedono la permanenza di persone e munita di parapetto avente i requisiti e le caratteristiche di cui al precedente paragrafo *Parapetti e davanzali*.

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

Art. 69 Qualità dell'aria

Riscontro d'aria

Superficie apribile e ricambi minimi d'aria

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.

Si ritiene che tali condizioni 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.

Aerazione attivata: condizionamento/ventilazione meccanica

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 sopra 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°C ;

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, etc.

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.

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.

Tale condizione è da ritenersi soddisfatta qualora eventuali punti emissivi e presi di espulsione dell'aria viziata, siano ubicati ad una quota più alta di almeno 1,5 m rispetto alla quota superiore della presa dell'aria esterna e distanti almeno 3 m dalla medesima. Le prese di espulsione dovranno essere posizionate ad almeno 8 m di distanza da superfici finestrate di locali abitabili e comunque con direzione del flusso d'aria espulsa non orientata verso le medesime. In caso di prese di espulsione/mandata della stessa macchina, installate in facciata di edifici con flussi d'aria con direzione parallela, il precedente requisito si intende soddisfatto qualora la distanza tra gli interassi delle prese risulti di almeno 1,5 m. Gli impianti di ventilazione meccanica controllata devono possedere le medesime caratteristiche.

Art. 70 Requisiti illuminotecnici

Soleggiamento

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi con affaccio finestrato su un solo lato non devono essere orientati verso nord. E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 15°.

Aeroilluminazione

Tutti gli spazi degli alloggi di abitazione e di servizio devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale **diretta**.

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;
- d) i locali destinati a servizi igienici nel rispetto di quanto previsto al successivo paragrafo "Aerazione dei servizi igienici e altri locali di servizio", gli spogliatoi e i ripostigli;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

In tal caso gli spazi di cui alle lettere a), b), c), e), f) devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale o di ventilazioni artificiali di cui al paragrafo Aerazione attivata: condizionamento/ventilazione meccanica.

Illuminazione artificiale

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.

Illuminazione notturna esterna

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato, in conformità ai disposti sull'inquinamento luminoso previsto dalle normative regionali.

Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta

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.

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.

Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento salvo quanto precisato nel successivo paragrafo.

Calcolo della superficie illuminante per i locali di profondità maggiore di 2,5 volte l'altezza della finestra

Per gli spazi di cui al paragrafo precedente, ultimo periodo, potrà essere ammessa una profondità maggiore a condizione che sia incrementata proporzionalmente la superficie utile finestrata fino a raggiungere il **25%** di quella del pavimento eccedente, nel limite massimo di profondità di 3,5 volte l'altezza del voltino dal pavimento.

Art. 71 Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici

Aerazione dei servizi igienici e altri locali di servizio

Stanze da bagno e W.C.: superficie apribile minima per il ricambio d'aria, ventilazione forzata

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.

Ventilazione nei locali di servizio

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.

Dotazione minima di canne di esalazione e fumarie

Definizione di canna fumaria

Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da focolari.

Definizione di canna di esalazione

Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumane.

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

Allontanamento dei prodotti della combustione

Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio.

Allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura

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.

Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, etc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

Aspiratori meccanici (ventole): modalità di installazione e divieti

E' vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

E' vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive.

L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.

Caratteristiche delle canne

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentata all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia; le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.

Messa in opera delle canne fumarie

Le canne devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.

Canne fumarie singole: caratteristiche

Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm. dalla base della canna.

Canne fumarie collettive: caratteristiche

Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi simili:

- o solo prodotti combusti provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo prodotti combusti provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di 145° misurato nel settore circolare superiore. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

Le canne fumarie collettive possono servire al massimo nove piani. Se lo stabile ha più di nove piani, la canna fumaria collettiva che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo.

Art. 72 Comignoli: altezze e ubicazioni

Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 100, misurate a valle, rispetto alla falda nel caso di tetti privi di aperture finestrate apribili; 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 D.Lgs. 152/06 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.

Art. 73 Corti e cortili

E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche dei cortili esistenti.

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 antisdrucciolevole, 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.

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. Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua.

Art. 74 Cavedi

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.

Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici è ammessa, esclusivamente per la diretta aerilluminazione di scale, latrine, gabinetti da bagno, corridoi da disimpegno, la costruzione o creazione di cortiletti interni, detti pozzi luce, o cavedi o chiostrine.

In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq. 6;
- altezza fino a m. 12: lato minimo m. 3,00, superficie minima mq. 9;
- altezza fino a m. 18: lato minimo m. 3,50, superficie minima mq. 12;
- altezza oltre m. 18: lato minimo m. 4,00, superficie minima mq. 16.

La superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni orizzontali.

L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

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.

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.

Art. 75 Aerazione tramite cortili, patii

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.

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.

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.

Art. 76 Requisiti unità immobiliari destinate ad attività igienico/sportive e formazione fisica

Campo di applicazione

I requisiti di seguito specificati si applicano alle nuove attività, denominate "impianti sportivi complementari" destinati alla pratica di attività fisiche e sportive non regolamentate da federazioni sportive nazionali con finalità ludico ricreative e di benessere fisico, normate dalla "Deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25-06-2008 Parte III" tre cui le palestre non ricomprese tra quelle rientranti negli impianti sportivi aperti al pubblico di cui al DM 18/03/96 e s.m.i. e in quelle scolastiche di cui al DM 18.12.1975 e s.m.i.. Le presenti norme non si applicano al mero subentro oppure a cambi di ragione sociale di attività esistenti. All'interno di detti impianti si distinguono le seguenti tipologie minime di locali che devono essere sempre presenti:

- a) Locali principali (devono essere sempre presenti):
 - 1. locale/i destinati alle attività;
 - 2. un blocco servizi composto da spogliatoi, servizi igienici e docce sia per gli utilizzatori che per il personale;
- b) spazi di supporto (devono essere sempre presenti);
 - 1. ufficio munito di cassetta di pronto soccorso;
- c) locali/spazi accessori (non obbligatori);
 - 1. deposito/ripostiglio;
 - 2. zona attesa;
 - 3. locali tecnici.

Numero Massimo Utilizzatori

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

Locali destinati alle attività

Caratteristiche strutturali

- a) i locali per le attività devono avere dimensioni tali garantire la superficie minima di 4 mq per utilizzatore contemporaneo;
- b) l'altezza media dei locali non può essere inferiore a m 2,7 preferibilmente m 3, e comunque in ogni punto non inferiore a m 2,5. L'altezza libera deve consentire lo svolgimento dell'attività stessa, anche in relazione al raggio d'azione di eventuali attrezzi, con un congruo margine di sicurezza di almeno m 0,60,
- c) le pareti delle sale devono essere realizzate con materiali resistenti, facilmente pulibili e igienizzabili, devono essere prive di sporgenze per un'altezza non inferiore a m 2,1 dal pavimento;
- d) eventuali sporgenze o spigoli non eliminabili devono essere ben segnalati e protetti, fino all'altezza di 2,1 m, con profili arrotondati realizzati con idonei materiali rispondenti alle norme tecniche vigenti;
- e) eventuali gradini devono avere spigoli arrotondati e con il bordo ben segnalato da colore contrastante;
- f) t) le vetrate e le porte trasparenti, ove esistenti, devono essere chiaramente segnalate e realizzate con vetri antisfondamento o protette con pellicole di sicurezza a norma o munite di adeguate protezioni, che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
- g) eventuali superfici a specchio dovranno essere realizzate con specchi antisfondamento o munite di adeguate protezioni che in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi;
- h) la pavimentazione delle sale deve consentire lo svolgimento dell'attività in condizioni di sicurezza e di igiene. Essa deve essere elastica, ben connessa ed impermeabile, di facile pulizia con caratteristiche tale da ridurre il rumore da calpestio, antiscivolo, antistatica e tale da non favorire l'accumulo di polvere (es. legno, gomma, linoleum);

- i) i punti di appoggio, di aggancio o di fissaggio degli attrezzi alle pareti o a terra, devono essere in grado di resistere anche alle sollecitazioni dinamiche dovute all'uso, ove necessario essere muniti di coperchi perfettamente stabili e ove possibile livellati al pavimento o protetti in modo da non costituire causa d'inciampo;
- j) eventuali parapetti/balaustre devono possedere le caratteristiche costruttive previste negli ambienti residenziali;
- k) gli infissi devono essere facilmente apribili con comando fisso azionabile ad altezza d'uomo essere stabili nella posizione di apertura e collocate in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori in relazione alle attività svolte. E' da preferire la soluzione a vasistas;
- l) l'accesso ai locali annessi all'attività motorio-ricreativa particolarmente insudicianti, non può avvenire direttamente dall'esterno, se non previa pulizia delle suole mediante idonei sistemi, o cambio calzature, al fine di impedire condizioni di antigienicità causate dal trasporto dello sporco all'interno dei locali puliti, attraverso le calzature;
- m) in relazione alle attività svolte, le luci a soffitto e altri apparecchi presenti, devono essere protette in modo tale da non costituire pericolo per i frequentatori;
- n) per attività inserite in edifici con presenza di altre funzioni ad es. residenziale e uffici, le sale di attività devono essere adeguatamente insonorizzate per garantire un congruo isolamento acustico passivo con i locali contigui. Le strutture di separazione dei locali destinati alle nuove attività con le attigue unità immobiliari, a prescindere dell'epoca di costruzione, dovranno possedere i requisiti acustici passivi delle strutture previsti dalla vigente normativa per le attività ricreative. Dovrà essere garantito un tempo di riverbero non superiore a 1,7 secondi. Ove si faccia utilizzo di impianti di diffusione sonora dovranno essere attuati anche gli adempimenti in materia di impatto acustico.

Informazioni da esporre al pubblico

Devono essere esposte all'ingresso dei locali, in modo ben visibile al pubblico:

- dichiarazione indicante la massima capacità ricettiva contemporanea della struttura;
- gli orari di accesso al pubblico, eventualmente suddivisi per sesso (in caso presenza di 1 solo spogliatoio);
- segnaletica di sicurezza e indicazioni utili alla migliore fruizione dell'impianto stesso, in particolare quelle relative al riconoscimento dei luoghi, all'indicazione dei percorsi, delle vie d'uscita d'emergenza e dell'ubicazione dei presidi antincendio, ecc.;
- regolamento di utilizzo dei locali e delle attrezzature.

Caratteristiche ambientali e microclimatiche

Nelle sale destinate alle attività ginniche deve essere prevista adeguata illuminazione e ricambio dell'aria e riscaldamento, onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort microclimatico in relazione alla tipologia di attività svolta. Il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità dei parametri microclimatici, evitando fenomeni di ristagno o di fastidio agli utenti.

Illuminazione

Deve essere garantito il rapporto naturale di ameno 1/8 della superficie di ciascun locale e/o adeguata illuminazione artificiale tale da garantire il normale svolgimento delle attività in condizioni di sicurezza e di comfort visivo.

Aerazione

In tutti i locali per l'attività ginniche deve essere previsto adeguato scambio dell'aria, onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort per lo svolgimento delle attività. Tali condizioni si ritengono soddisfatte quando è garantito il rapporto aerante naturale di almeno 1/10 della superficie di ciascun locale o adeguati ricambi d'aria attenuati mediante impianto di condizionamento avente caratteristiche tecniche previste dalle norme UNI vigenti.

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

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

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

Servizi igienici, spogliatoio e docce per il personale

Se ricorrono i termini di applicazione, detti spazi devono essere rispondenti a quanto stabilito da: D.Lgs 81/2003 Allegato IV — Capitolo 1. Ove presenti, devono avere le stesse caratteristiche previste per i servizi destinati agli utenti.

BLOCCO SERVIZI PER GLI UTENTI

Tutti i locali devono essere adeguatamente riscaldati.

Servizi Igienici (WC)

Il numero di WC per gli utenti deve essere di almeno 1 WC ogni 15 utenti max ammissibili, o frazione arrotondata per eccesso, con minimo di 1 WC per sesso accessibili dal locale spogliatoio.

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

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

Deve essere presente finestratura facilmente apribile con comando fisso ad altezza d'uomo avente superficie di m 2 0,15 per ciascun WC, o impianto di aspirazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in aspirazione 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.

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

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

Le pareti e/o rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,0 m.

Sia le pareti che e le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.

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

Anti W.C.

L'antibagno, ove previsto, deve avere superficie minima di almeno 1 mq e altezza di almeno mt 2,40. Pareti e pavimenti devono avere le medesime caratteristiche dei locali WC.

Deve essere dotato di lavabo con comando non manuale (leva chirurgica/lunga, o a pedale o sistema automatico, distributore di sapone e salviette monouso).

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

Spogliatoi

Gli spogliatoi devono essere almeno due, divisi per sesso. Se unico, ammissibile solo per attività aventi superficie complessiva utile fino a 100 mq, l'accesso al locale deve essere consentito ad orari differenziati per i diversi sessi.

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

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

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

Le pareti e/o i rivestimenti devono essere ben connesse, impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,0 m.

Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.

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

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

Gli spogliatoi devono essere dotati di un numero di armadietti non inferiore al numero massimo delle presenze contemporanee nell'impianto; questi devono essere di adeguate dimensioni, preferibilmente ben areati, resistenti e realizzati con materiali durevoli, facilmente lavabili, sanificabili e muniti di sistema di chiusura. Gli spogliatoi devono avere anche la seguente ulteriore dotazione minima:

- panche di materiale lavabile;
- appendiabiti in numero adeguato;
- termoventilatori ad aria calda o asciugacapelli in numero non inferiore alle docce, per gli spogliatoi ad uso femminile con ulteriori 2 unità;

- adeguato numero di raccoglitori di rifiuti.

Docce

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

Le pareti e/o i rivestimenti devono essere impermeabili, facilmente lavabili e igienizzabili fino a 2,2 m, ogni posto doccia deve essere delimitato dai posti doccia contigui da elementi di separazione di adeguata larghezza dal pavimento fino a 2 m. La pavimentazione della zona docce/antidocce deve essere ben connessa, munita di pendenza minima del 3% verso la piletta sifonata, aventi caratteristiche antisdrucchiolevoli con riferimento alla presenza di acqua, impermeabile, facilmente lavabile e igienizzabile.

Sia le pareti che le pavimentazioni devono essere mantenute in buono stato di pulizia ed integre.

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

Locali di supporto

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

Macchine, attrezzature, locali e impianti

Le macchine e le attrezzature utilizzate per le attività motorie e ricreative devono essere disposte in modo ordinato e razionale, in modo tale da lasciare agli utenti e agli addetti percorsi agevoli di almeno m 0,80, tenendo anche del raggio d'azione dei macchinari ed attrezzature.

Le attrezzature devono essere certificate nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'immissione sul mercato, ed installate secondo le indicazioni del produttore e come riportato nel manuale d'uso e manutenzione. La corretta installazione deve essere attestata dalla ditta installatrice.

Tutte le attrezzature fisse e mobili devono avere idonee caratteristiche di sicurezza e di resistenza meccanica ed in particolare, laddove necessario, devono essere dotate di solido appoggio, ancoraggio o fissaggio al pavimento o alle pareti, in relazione alle massime sollecitazioni a cui sono sottoposte.

Per tutte le macchine deve essere previsto il piano di manutenzione programmata con cicli di verifica predefiniti (controllo delle parti elettriche e delle parti meccaniche, lubrificazione dei macchinari, delle condizioni statiche, ancoraggi e giunzioni, ecc.), che ne garantisca il mantenimento delle normali condizioni di funzionamento e di sicurezza. Tale piano deve essere formalizzato in un apposito documento e tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate, devono essere documentate e tenuto a disposizione dell'autorità competente al controllo.

Tutti gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'attività devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche vigenti e corredate delle relative certificazioni.

Devono essere predisposti programmi formali relativi alle modalità e tempistiche per la pulizia dei locali e delle attrezzature. Devono essere adottati sistemi di prevenzione e controllo del rischio correlato alla possibile contaminazione da Legionella degli impianti idrico e di condizionamento (secondo le vigenti Linee Guida Ministeriali e Regionali).

Locali tecnici

All'interno di questi locali, che devono essere sempre tenuti chiusi e interdetti ai frequentatori, è fatto divieto di riporre materiale e attrezzature se non inerente al ciclo tecnologico a cui sono destinati.

Altre attività

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

Norma di rinvio

Per quanto non previsto dal presente capitolo sono fatte salve le norme generali del presente regolamento. Resta inoltre il fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di:

- prevenzione, sicurezza e igiene del lavoro;
- sicurezza degli impianti;
- accessibilità ed eliminazione barriere architettoniche;
- prevenzione incendi e relative competenze dei VV.F. e altri organismi con competenze specifiche. Per le attività non soggette agli adempimenti del DPR 151/11 devono comunque essere garantite le „ misure minime di sicurezza dell'esodo garantendo la presenza di almeno una uscita di sicurezza di larghezza minima di 1,2 m, oppure due uscite non inferiori a 80 cm, comunque dimensionate in reazione al massimo affollamento previsto e con apertura nel verso di esodo a semplice spinta.

Per quanto riguarda le piscine si rimanda a quanto dettato dalla normativa di riferimento D.G.R. n. 8/2552 del 17 maggio 2006 "Requisiti per la costruzione, la manutenzione, la gestione, il controllo e la sicurezza, ai fini igienico-sanitari, delle piscine natatorie".

Art. 77 *Caratteristiche ambientali e microclimatiche*

Le caratteristiche ambientali e microclimatiche vengono definite dal vigente Regolamento Locale di Igiene e dalle disposizioni dell'allegato energetico.

Salubrità dei terreni edificabili

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

L'utilizzo per altri scopi di un'area "ex cimiteriale" può essere consentito previo soppressione di un cimitero, di cui deve essere disponibile il piano cimiteriale, è deliberata dal consiglio

comunale per ragioni di dimostrata necessità, a condizione che siano trascorsi almeno quindici anni dall'ultima inumazione e che sia stata acquisita l'autorizzazione da parte dell'ATS territorialmente competente a seguito di richiesta corredata di relazione tecnica riportante:

lo stato delle inumazioni presenti;

il piano di trasferimento dei feretri e delle cassette contenenti resti mortali o ceneri;

la prevista destinazione dell'area.

L'autorizzazione di cui al comma precedente riporta le opportune prescrizioni affinché l'area possa essere destinata ad altri scopi, nonché le condizioni e i termini decorsi i quali l'area può essere riutilizzata.

Art. 78 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

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.

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, che dovrà avvenire da parti comuni, ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.

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;

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.

Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc.. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, dovrà essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio. 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.

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.).

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.

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.

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.

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.

Art. 79 Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

In attuazione della normativa vigente (LR 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla DGR X/1274.

Per la definizione di "nuova collocazione", si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.

Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.

La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente e in apposita deliberazione in attuazione della DGR X/1274.

I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, e socio-

assistenziali, e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.

È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.

L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

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

Art. 80 Strade

Strade pubbliche o di uso pubblico

Le strade, le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere. A tale scopo devono essere previsti delle nette separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile. In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste devono essere nettamente segnalate e protette.

Particolare attenzione deve posta per la mobilità di soggetti diversamente abili e per la sicurezza di bambini ed anziani.

Per le strade veicolari con marciapiedi va garantita la piena sicurezza ed agibilità dei pedoni senza alcun intralcio da parte dei veicoli.

Le strade destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del "Codice della strada". Le nuove strade devono essere di calibro idoneo ai potenziali flussi di traffico previsti e dovranno prevedere, laddove possibile, marciapiedi o percorsi pedonali protetti di larghezza libera non inferiore a 1,50 m e piste ciclabili dedicate.

Per le pavimentazioni stradali devono essere utilizzati preferibilmente asfalti fonoassorbenti e drenanti. Per le strade esterne alle aree urbane particolare cura deve essere dedicata all'inserimento ambientale mediante l'eventuale realizzazione di opere di compensazione e mitigazione ambientale.

Per tutti gli interventi deve essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline devono essere realizzate in ferro, ghisa o pietra.

Per gli impianti di illuminazione esterna deve essere curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.

Art. 81 Portici

Fermo restando la definizione uniforme n. 39 di cui alla parte prima del regolamento, i portici di nuova costruzione, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 3 m di larghezza e 5 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il comune si riserva di fissare misure diverse.

Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.

Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio il comune può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole.

Nelle zone di espansione, i porticati su strada o area pubblica e le gallerie delle nuove costruzioni devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante; inoltre, deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui. Essi sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica.

Gli interventi manutentivi dei porticati e/o gallerie di proprietà privata, costantemente aperti al pubblico passaggio, sono a carico dei privati.

Art. 82 Piste ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m. 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo.

Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al decreto ministeriale 30 novembre 1999, n. 557.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Art. 83 Aree per parcheggio

La realizzazione di parcheggi pubblici e le aree di sosta dei veicoli deve perseguire l'obiettivo di attenuazione dell'inquinamento visivo-ambientale.

Nella realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. rampe di accesso antisdrucchiabili di pendenza non superiore al 20%;
- b. con dimensioni minime della rampa pari a 5,50 m
- c. eventuali percorsi pedonali larghi almeno 0,90 m adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni;
- c. tratti in piano lunghi almeno 4.50 m per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;

Per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di Codice della Strada, di sicurezza per le costruzioni e l'esercizio di autorimesse e simili.

Le aree private destinate a parcheggio o autorimesse, ove rientranti nel campo di applicazione del D.Lgs. 192/2005, devono essere dotate di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici secondo gli indici e modalità previsti dall'art. 4, comma 1-bis del medesimo decreto.

Art. 84 Piazze e aree pedonalizzate

La progettazione delle aree aperte pavimentate pubblici o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita

urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.

Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc..

I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.

Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.

La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.

Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabici, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'Amministrazione comunale.

La pavimentazione dei percorsi viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.

Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

Art. 85 Passaggi pedonali e marciapiedi

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi ovvero di passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono essere illuminati. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolo, compatto ed omogeneo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono, comunque, essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

I supporti degli apparecchi illuminanti, della segnaletica verticale e gli altri manufatti di servizio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo e pericolo alla circolazione. Tali manufatti, in

particolare, non devono costituire riduzione dei requisiti minimi previsti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Devono, in ogni caso, essere osservate le prescrizioni dettate dal Piano Urbano del Traffico.

Art. 86 Passi carrai ed uscite per autorimesse

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili, può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,00 e non superiore a m. 6,00, elevabili fino a m. 8.00 per l'accesso a complessi ed impianti produttivi di beni e servizi.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli, sbarre e altri accorgimenti simili di regolamentazione dell'accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata non deve essere minore di m. 4,50; l'eventuale recinzione deve essere raccordata con smussi a 60°.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico, deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Devono, in ogni caso, essere osservate le prescrizioni dettate dal Piano Urbano del Traffico.

Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia, in caso di loro modifica, gli stessi devono essere adeguati alla presente norma.

Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui sopra sono mantenuti nella situazione di fatto qualora vengano sostituiti o riparati gli elementi costitutivi, mantenendone inalterate le caratteristiche qualitative e dimensionali. L'adeguamento degli stessi deve essere effettuato qualora si modifichino gli elementi strutturali e dimensionali dell'accesso e nel caso di interventi di trasformazione generale dei fabbricati e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili. In questi casi possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e il miglioramento in termini di sicurezza stradale.

Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del D.P.R. 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610.

Art. 87 Chioschi/dehors su suolo pubblico

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole situate su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione del traffico e dei pedoni. Tali manufatti, in particolare, non devono in alcun modo costituire riduzione dei

requisiti minimi di accessibilità degli spazi pubblici previsti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono, in ogni caso, fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di idonea pratica edilizia corredata dalle autorizzazioni comunali dei Settori competenti. In alternativa lo Sportello Unico dell'Edilizia acquisisce pareri necessari tramite conferenza di servizi, qualora la richiesta sia completa degli elaborati necessari.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004, è subordinato all'acquisizione del titolo autorizzativo dal competente ente.

I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

Art. 88 Recinzioni

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

Sulle recinzioni è vietato applicare oggetti che creino pericolo, quali ad esempio, filo spinato o cocci di vetro.

L'Amministrazione Comunale può dettare prescrizioni al fine di garantire la sicurezza e la visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro ambientale.

Nelle aree agricole ricadenti in territori classificati dal P.G.T. vigente come zona omogenea E, fatti salvi eventuali divieti della normativa sovraordinata e delle disposizioni del Codice della strada, sono ammesse unicamente recinzioni in siepe o con pali infissi al suolo e rete metallica di protezione, senza muretto o cordolo.

Le recinzioni in fregio alle strade o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- con muretto o cordolo, avente altezza massima pari a m. 1,00, sovrastato da cancellate o inferriate con maglia aperta;
- con reti e siepi.

Le recinzioni in fregio alle strade vicinali possono essere realizzate tramite siepi, oppure con paletti infissi nel terreno senza fondazione e reti metalliche.

Le recinzioni in fregio alle strade vicinali dovranno essere posizionate alla distanza di metri 3 dalla mezzzeria della vicinale stessa e comunque garantire il passaggio dei mezzi agricoli.

L'altezza delle recinzioni in fregio alle strade, alle strade vicinali, o verso spazi pubblici, misurata a partire dalla quota del piano stradale antistante, considerato al lordo del marciapiede o, in caso di assenza, dalla quota stradale aumentata di cm. 15, ovvero dalla quota naturale del terreno in caso di altri spazi pubblici confinanti, non deve essere superiore a m. 2,50.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno della proprietà.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili devono conformarsi alle larghezze per questi stabilite.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula, devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

Art. 89 Numerazione civica

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni, da apporsi a cura e a spese dei proprietari degli edifici, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve, in particolare, essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario, a cui è fatto altresì obbligo di ripristinare il numero civico qualora questo sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a cura e spese del proprietario dell'edificio.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale, entro il termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

Qualora la numerazione civica non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione Comunale, addebitandone le spese al proprietario.

Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'Art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.

Art. 90 Spazi comuni e attrezzati per il deposito biciclette

In caso di interventi di nuova edificazione o ristrutturazione pesante deve essere previsto idoneo vano o spazio aperto da adibire al deposito delle biciclette.

Esso deve essere dimensionato in maniera tale da garantire almeno un posto bici per ogni alloggio realizzato e deve essere di facile accesso, prevedendo inoltre, ove strutturalmente possibile, la predisposizione di infrastrutture per la ricarica elettrica delle stesse.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 91 Aree verdi

L'amministrazione comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.

Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.

La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.

Fatti salvi le prescrizioni e i vincoli della programmazione urbanistica, per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi si rinvia al Regolamento Comunale per l'incremento e la protezione del patrimonio arboreo approvato con delibera del C.C. n. 28 del 2004.

Art. 92 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

L'Amministrazione comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.

L'amministrazione comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.

Art. 93 Orti urbani

Non sono presenti orti urbani, nel caso i cui l'Amministrazione decidesse di realizzarli e assegnarli, verranno esperite le procedure di evidenza pubblica previste per legge.

Art. 94 Parchi e percorsi in territorio rurale

Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero dei sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica.

Art. 95 Sentieri

Gli interventi di sistemazione/rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

È fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali di loro competenza ed i percorsi all'interno delle aree prative o boschive del territorio.

Art. 96 Tutela del suolo e del sottosuolo

Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:

a) lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

b) il perseguimento del criterio di invarianza idraulica come da disposizioni regionali.

Per quanto riguarda la permeabilità dei suoli si rimanda alle relative disposizioni del Piano delle Regole. Per interventi sugli edifici esistenti, si deve privilegiare il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento.

Ove possibile, fermo restando il periodo precedente, le acque meteoriche possono essere convogliate per il riuso.

Le acque meteoriche raccolte possono essere utilizzate per l'irrigazione, per la pulizia delle aree pavimentate esterne e il lavaggio degli autoveicoli, nonché per gli usi domestici per i quali non sia richiesto l'impiego di acqua potabile.

Tutti i punti di erogazione delle acque raccolte e destinate al riutilizzo dovranno riportare la dicitura "acqua non potabile" scritta su supporto indelebile e resistente, inoltre la relativa rubinetteria dovrà essere dotata di sistemi di comando idonei ad escludere utilizzi impropri dell'acqua erogato da parte di persone non autorizzate.

Art. 97 Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano

Il PGT e il PTCP individuano nell'apposite tavole tutte le connessioni ecologiche e gli elementi di valorizzazione.

I progetti di edificazione che prevedono l'impermeabilizzazione del suolo sia nel contesto urbano che periurbano devono attenersi a questo particolare valore ecologico. Le opere di mitigazione/compensazione che dovranno essere contenute nei progetti dovranno prevedere appositi elaborati che evidenzieranno la connettività agli elementi con valore ecologico evidenziati dallo strumento urbanistico comunale e provinciale.

Art. 98 Connessione alla rete verde comunale

Il PGT individua nell'apposita tavola la rete verde comunale, alla quale i progetti di edificazione devono attenersi a questo particolare valore ecologico. Le opere di mitigazione/compensazione che dovranno essere contenute nei progetti dovranno prevedere appositi elaborati che evidenzieranno la complementarietà delle opere a verde private e di quelle pubbliche.

Art. 99 Bonifiche e qualità dei suoli

Disposizioni generali

Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, Indagini Ambientali Preliminari (IAP) per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo devono essere eseguite nei seguenti casi:

- a) a supporto di tutti gli interventi edilizi, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree di ex cave colmate, come censite dal PGT;
- b) in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alla lettera a);
- c) in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali.

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

L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.

Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.

L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.

In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi.

Inoltre, nei casi ricadenti nelle fattispecie di cui al primo periodo del presente articolo, lettera a), qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esaustiva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di "non necessità di indagini", accompagnata da una esaustiva relazione tecnica descrittiva.

Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Settore comunale competente per la relativa pratica edilizia o urbanistica, e alla Provincia di Monza e della Brianza e, per conoscenza, all'ARPA Lombardia.

Il Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico interrompe il procedimento di rilascio del titolo o i termini di adozione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato o autocertificato nel caso in cui gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine,

segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica, così come previsto precedentemente.

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.

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 100 Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico degli edifici dovrà avvenire secondo le disposizioni dell'ente gestore, definite dal Regolamento del Sistema Idrico Integrato vigente.

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

.

Art. 101 Depurazione e smaltimento delle acque

Le acque reflue domestiche, le acque reflue industriali e le acque meteoriche devono essere smaltite mediante modalità tali da:

- allontanare e rendere innocue le popolazioni microbiche e le sostanze patogene e potenzialmente patogene;
- garantire un benessere respiratorio e olfattivo;
- evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti dell'acquedotto, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia;
- garantire dal rischio infettivo diretto e dal rischio chimico.

A tal fine necessita che:

- sia individuato il sistema idoneo di smaltimento per gli organismi edilizi localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali) affinché le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente;
- le reti di scarico dell'organismo edilizio siano opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire una buona evacuazione.

Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e devono essere conferiti al recapito finale ammissibile, nel rispetto della disciplina definita dal decreto legislativo n. 152/2006 e della normativa regionale.

Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, subito a monte del recapito finale, di idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.

Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura, deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica, secondo le disposizioni del gestore del servizio idrico integrato.

La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse.

Art. 102 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi aventi le caratteristiche di seguito descritte.

Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato e dedicato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

Il locale deve avere:

- altezza minima di 2,40 m, lato minimo non inferiore a 1,50 m e di superficie minima non inferiore a 5 mq incrementata del valore di 0,007 volte la Superficie Lorda dell'edificio asservito;
- porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m;
- pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile per tutta la superficie del locale;
- esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno 10,00 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
- presa d'aria di dimensioni adeguate a garantire l'esalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa antimurrina e antinsetti;
- allacciamento ad una presa d'acqua;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurrina e antinsetti.

I locali raccolta rifiuti, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite locali e/o isole ecologiche dedicate quali spazi integrativi dedicati esclusivamente al conferimento di (plastica, carta e vetro ecc...)

I locali e/o le isole di raccolta rifiuti esterne all'edificio sono ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile
- essere dotati di presa d'acqua con relativa lancia fornita di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio;
- i cassoni raccoglitori, dovranno possedere le caratteristiche previste dal gestore della raccolta rifiuti e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa antimurrina e antinsetti.
- Il locale deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta;
- la realizzazione di nuovi manufatti quali spazi comuni per il conferimento dei rifiuti esterni al fabbricato non concorre al calcolo delle superfici coperta

La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.

Le canne di caduta per il conferimento dei rifiuti degli edifici esistenti sono fatti obbligo di dismissione.

I locali raccolta rifiuti, qualora realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio, dovranno essere realizzati con materiali e tipologia tali da essere correttamente inseriti nel contesto urbano di riferimento.

Art. 103 Distribuzione dell'energia elettrica

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in materia.

L'allacciamento ai pubblici servizi in rete, deve essere comunicato dal gestore del servizio, ai sensi dell'art. 48 comma 3-ter del DPR 380/01 dagli Enti esercenti tali servizi.

L'Amministrazione Comunale, in ragione di esigenze tecnologiche e di armonizzazione con le opere pubbliche esistenti o in corso di esecuzione, può prescrivere i punti d'immissione e dettare le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

Art. 104 Distribuzione del gas

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in materia.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti per legge.

Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, devono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Art. 105 Ricarica dei veicoli elettrici

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

Dovrà essere attuato quanto previsto dall'art. 57 della L. 11/09/2020 n. 120, mediante provvedimenti da adottare in conformità al proprio ordinamento, finalizzato alla realizzazione, all'installazione e alla gestione delle infrastrutture di ricarica a pubblico accesso per veicoli elettrici all'interno delle aree ivi richiamate, perseguendo il raggiungimento dell'obiettivo di 1 punto di ricarica ogni 1.000 abitanti.

Art. 106 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

La produzione di energia da fonti rinnovabili per tutti gli edifici di tipo residenziale e non residenziale deve avvenire obbligatoriamente nella misura minima prevista dalla vigente normativa di riferimento.

Le leggi e i regolamenti regionali stabiliscono le modalità di ottenimento delle prescritte autorizzazioni per le diverse tipologie di infrastrutture tecnologiche che si intende realizzare per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la compatibilità di queste ultime con i siti di installazione.

Nei nuovi piani urbanistici esecutivi è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione, a servizio dei nuovi insediamenti, secondo le tecnologie previste dalle direttive comunitarie e dalle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti.

Art. 107 Telecomunicazioni

Le reti delle telecomunicazioni sono soggette alle norme del Regolamento per la concessione del suolo, del sottosuolo e di infrastrutture municipali per la costruzione di reti pubbliche delle telecomunicazioni.

Per quanto riguarda gli obblighi relativi della infrastrutturazione digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del d.p.r. 380/2001 s.m.i.

Art. 108 Rete di illuminazione pubblica

Le rete di illuminazione pubblica, realizzata anche direttamente da privati nell'ambito di trasformazioni del territorio, devono essere conformi ai disposti del Piano Regolatore di Illuminazione comunale (P.R.I.C.) e alla normativa regionale.

Art. 109 Illuminazione esterna degli spazi privati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**Art. 110 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

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.

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.

È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione all'Area competente del Comune di Milano ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.

L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'Azienda Territoriale Sanitaria, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

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.

Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e il rogo di materiali o di rifiuti.

Art. 111 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di

finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio ed eventuali aspetti seriali della composizione delle aperture circostanti.

Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate.

Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo unico di cui al D.Lgs. 42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.

Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato e/o delle facciate degli edifici circostanti.

Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.

Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.

In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela, ma ricadenti all'interno del centro storico e nuclei urbani di antica formazione, è sottoposta all'approvazione del Settore Edilizia urbanistica Suap, previa specifica campionatura sulla facciata dell'edificio.

Art. 112 Allineamenti

La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.

Nel caso di recuperi di sottotetto ai fini abitativi è consentita la variazione delle quote di imposta e di colmo e della pendenza delle falde di copertura fino all'allineamento di quelle circostanti.

La prevalenza deve essere data all'allineamento della quota di imposta e l'aumento dell'altezza media interna, se finalizzata anche al raggiungimento di quanto previsto al periodo precedente, può essere effettuata anche con misura leggermente superiore a quella prevista per legge.

Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

Art. 113 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, è consentito l'aggetto sul suolo pubblico o di uso pubblico, di gronde, balconi, pensiline, tende solari, insegne, purché abbiano profondità inferiori a m. 1,50 e purché siano poste ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano di pavimento dei marciapiedi e non inferiore a m. 4,50 dal piano di pavimento degli spazi destinati alla circolazione di veicoli.

Maggiori altezze potranno essere prescritte dall'amministrazione competente, in ragione di motivi di sicurezza per il traffico.

Non sono ammessi sporti e aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico destinati a parco, per il gioco e lo sport, ovvero pertinenti a strutture ed impianti per l'istruzione ovvero destinati ad attrezzature di interesse comune.

Gli spazi accessibili caratterizzati da affacci o che prevedono dislivelli, con differenze di quote maggiori di m. 0,30, devono essere opportunamente protetti verso il vuoto.

I parapetti, i davanzali e le altre strutture di protezione verso il vuoto, devono essere realizzati con materiali che garantiscano la sicurezza e la resistenza agli urti, devono avere altezza non inferiore a m. 1,00, aumentata a m. 1,10 qualora la differenza di quota sia maggiore di m. 3,00 ed essere realizzati in modo da impedire l'arrampicamento.

Art. 114 Piano del colore

La Città di Cornate d'Adda non è dotata di un piano del colore, ma per le tinteggiature devono essere utilizzate colorazioni della gamma delle terre. Nel centro storico, prima della tinteggiatura della facciata, dovranno essere eseguiti diversi campioni colore e dovrà essere richiesto sopralluogo congiunto per la scelta al Settore edilizia urbanistica SUAP.

Art. 115 Coperture degli edifici

Per quanto riguarda le caratteristiche delle coperture nel centro storico o nucleo di antica formazione si rimanda agli indirizzi dettati nel Piano delle Regole.

Le coperture piane o curvilinee devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.

L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.

Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:

- a) camini, canne di ventilazione e simili;
- b) parafulmini, antenne;
- c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
- d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.

Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.

Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno.

Art. 116 Illuminazione pubblica

Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della normativa nazionale e regionale.

I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da essere conformi con la normativa regionale riguardante l'inquinamento luminoso e da garantire illuminazione degli ambienti esterni per garantirne la sicurezza.

Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.

È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

Art. 117 Griglie ed intercapedini

Griglie e intercapedini su suolo privato

In caso di costruzione di edifici privi di locali cantinati, interrati o seminterrati, e con l'esclusione degli edifici costruiti su pilotis, al fine di assicurare idonea protezione dall'umidità, deve essere realizzato idoneo vespaio aerato avente altezza minima pari a m. 0,50. Al fine di garantire l'isolamento dell'edificio dall'umidità del suolo, possono essere anche utilizzati gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive alternativi.

Allo stesso scopo, dovranno essere realizzate idonee intercapedini aventi larghezza minima pari a m. 0,80, dotate di idonee condutture o canaline per l'allontanamento delle acque, atte a isolare dal terreno i muri perimetrali degli spazi destinati alla permanenza continuativa di persone.

E' ammessa, in alternativa, l'adozione di altri idonei accorgimenti tecnici e tecnologici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

Griglie e intercapedini su suolo pubblico

Le griglie di aerazione a copertura di intercapedini e bocchette, realizzate al fine di assicurare l'aerazione, l'illuminazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, qualora si aprano su spazi pubblici, devono conformarsi alle finiture della pavimentazione pubblica circostante e non devono in alcun modo recare pregiudizio e pericolo per la pubblica incolumità.

Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio a spazi pubblici o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva autorizzazione comunale del Settore Lavori Pubblici Ecologia ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, senza necessità di indennizzo.

Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.

I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi, in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati.

Essi ne devono provvedere all'immediata riparazione, in caso di guasto.

Se dovesse risultare necessaria la modifica del piano stradale o del marciapiede, è possibile la revoca dell'autorizzazione amministrativa, fatta salva la possibilità di adeguamento. In caso di impossibilità all'adeguamento, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Amministrazione comunale, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.

Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.

Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del titolare dell'autorizzazione.

Art. 118 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

Impianti di telecomunicazioni

Le disposizioni contenute nel presente capo si applicano sugli immobili esistenti su tutto il territorio comunale, con l'esclusione delle antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, degli Enti Pubblici. Sono valide le disposizioni del Codice delle comunicazioni e le normative settoriali regionali.

L'installazione degli apparati di ricezione singoli ovvero collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del contesto e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Le antenne paraboliche e i relativi impianti dovranno essere installati nel rispetto delle norme previste dalle leggi vigenti in materia di tutela della sicurezza.

Tale condizione è da ritenersi soddisfatta qualora eventuali punti emissivi e prese di espulsione dell'aria viziata, siano ubicati ad una quota più alta di almeno 1,5 m rispetto alla quota superiore della presa dell'aria esterna e distanti almeno 3 m dalla medesima. Le prese di espulsione dovranno essere posizionate ad almeno 8 m di distanza da superfici finestrate di

locali agibili e comunque con direzione del flusso d'aria espulsa non orientato verso le medesime. In caso di prese di espulsione/mandata della stessa macchina, installate in facciata di edifici e con flussi d'aria con direzione parallela, il precedente requisito si ritiene soddisfatto qualora la distanza tra gli interassi delle prese risulti di almeno 1,5 m. Gli impianti di ventilazione meccanica controllata devono possedere le medesime caratteristiche.

Le antenne paraboliche devono essere collocate sulla copertura degli edifici, preferenzialmente sul versante opposto la pubblica via.

Negli ambiti classificati dal P.G.T. come centri storici, è comunque vietata, fatti salvi fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica. In tali ambiti e nelle aree assoggettate a tutela paesistico-ambientale, sono comunque vietate le installazioni di antenne paraboliche sui balconi, terrazzi non di copertura, nonché nei giardini e cortili, nel caso in cui le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

In caso di comprovata impossibilità tecnica, l'Amministrazione Comunale, sentito preventivamente il parere dalla Commissione Edilizia, potrà assentire adeguate soluzioni alternative, nel rispetto dell'armonia visiva, ambientale e paesaggistica del contesto.

Tutti gli immobili composti da più di quattro unità abitative, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante l'unica antenna collettiva.

Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere, di norma, le seguenti dimensioni massime: cm. 120 di diametro per impianto collettivo e cm. 85 di diametro per impianto singolo.

L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe alle dimensioni di cui al comma precedente, in caso di documentate esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna.

Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura.

Sul disco dell'antenna parabolica, è ammessa la presenza del logo del costruttore o dell'importatore, con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie complessiva.

Impianti di condizionamento

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria, idonee ad assicurare il benessere delle persone.

Le prese d'aria, esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno dei cortili e ad almeno m. 6,00 se su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

L'impianto di condizionamento deve essere dotato di strumentazione di tipo automatico per i controlli di sicurezza e di funzionamento.

Gli alloggi debbono essere dotati d'impianto di riscaldamento al fine di assicurare temperature dell'aria interna comprese tra i 18° C e i 20° C, che deve essere uguale in tutti gli ambienti dell'abitazione e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Impianti elettrici

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni contenute in norme speciali in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato conformemente alla normativa vigente.

Impianti idrici

Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o altro materiale non tossico. I condotti di scarico delle acque nere delle singole unità debbono essere muniti di sifone prima di raccordarsi con le colonne di scarico. Gli scarichi dovranno essere di materiale impermeabile, isolati da muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente.

Impianti termici

I tubi di condotta principali e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas alle abitazioni, debbono essere collocati esternamente agli alloggi: tanto i predetti tubi quanto quelli siti nell'interno delle abitazioni debbono essere collocati allo scoperto, in modo da riuscire facilmente ispezionabili.

Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine. Questa norma è derogata limitatamente agli interventi previsti nelle zone di tutela storica.

Ogni apparecchio di combustione avrà una propria canna fumaria, isolate dalle altre, prolungatesi oltre il tetto secondo le disposizioni igieniche vigenti e terminante con un comignolo in muratura o di altro materiale idoneo, salvo l'uso consentito di canne ramificate.

E' vietato far esalare il fumo inferiormente al tetto, tramite scarichi in facciata e stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospicienti il suolo pubblico.

L'Amministrazione Comunale può effettuare controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, al fine di verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita.

In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti, l'Amministrazione Comunale dispone con ordine motivato a carico dei proprietari, l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme.

In caso d'inerzia dei titolari, L'Amministrazione Comunale provvederà alla rimozione degli apparati non conformi, addebitando le spese sostenute ai proprietari.

Art. 119 Serramenti esterni degli edifici

Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da

norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,5 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al periodo precedente sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Art. 120 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

La disciplina per l'esecuzione della pubblicità e per l'installazione dei mezzi pubblicitari in genere, è disciplinata dall'apposito regolamento comunale e dal piano generale degli impianti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 del D.lgs. n. 507/93, dal codice della strada e dal suo regolamento attuativo.

Per quanto concerne gli aspetti di decoro urbano, devono essere osservate le disposizioni del presente articolo.

Eventuali deroghe alle suddette prescrizioni di dimensione ed ubicazione, potranno essere concesse, ove si verifichino fondate esigenze adeguatamente motivate, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio.

I provvedimenti autorizzativi inerenti i mezzi pubblicitari sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico, oppure la variazione di prescrizioni di tipo urbanistico e paesaggistiche.

Insegne commerciali

Le disposizioni del presente articolo si applicano alle insegne di esercizio (di seguito denominate semplicemente insegne) così come definite dall'art. 47 del regolamento di attuazione del Codice della Strada e da collocare nelle zone classificate dal P.G.T. vigente come centri storici e nuclei di antica formazione, "B" di completamento residenziale, zone di espansione residenziale.

Le insegne devono essere collocate all'interno del perimetro delle aperture dei relativi esercizi commerciali, senza aggetti o sporgenze sul piano della facciata degli edifici in cui sono alloggiati. E' fatto salvo il caso in cui l'esercizio commerciale non disponga di vetrine espositive. In questo caso l'insegna potrà essere posta sopra l'entrata dell'esercizio commerciale ma non potrà avere larghezza superiore al 30% dell'entrata stessa e dovrà essere acquisito parere della Commissione per il Paesaggio.

Le insegne non devono sovrapporsi a partiture murarie, elementi di arredo urbano, particolari architettonici che costituiscano segni o tracce emergenti e significative della storia e delle vicende dell'edificio di cui fanno parte.

La grafica di insegne e targhe deve essere di norma improntata alla massima semplicità, tenendo particolarmente conto delle esigenze di leggibilità e chiarezza.

Non é comunque consentita l'illuminazione di insegne che provochi abbagliamento e disturbo alla percezione visiva oltre che inquinamento luminoso.

Le insegne devono rispettare una dimensione massima di mq. 2,00, ferma restando un'altezza massima di m. 0,50 e una profondità massima di m. 0,15.

Non è consentita l'installazione di insegne a bandiera ad eccezione delle insegne di servizio relative ad uffici postali, farmacie, servizi di pronto soccorso e di emergenza stradale, stazioni di Polizia, posti telefonici pubblici e similari, nonché enti pubblici di interesse generale e delle insegne obbligatorie per legge o per Regolamenti statali.

Le insegne installate sulla base di autorizzazioni rilasciate in forza di disposizioni regolamentari precedentemente vigenti, possono essere mantenute in essere e rinnovate secondo i parametri applicati all'atto del rilascio del relativo provvedimento. Solo in caso di richiesta di sostituzioni dell'impianto, le insegne devono essere adeguate, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione, alle disposizioni del presente capo.

Striscioni, locandine e standardi

L'esposizione di locandine e standardi e di striscioni, è ammessa per la promozione pubblicitaria di manifestazioni e spettacoli, oltre che per il lancio d'iniziative commerciali.

L'esposizione di striscioni, locandine e standardi è limitata al periodo di svolgimento della manifestazione, dello spettacolo o dell'iniziativa cui si riferisce, oltre che alla settimana precedente ed alle ventiquattro ore successive allo stesso.

Targhe professionali

Le targhe indicanti professioni ed attività in genere, devono essere collocate lateralmente al manufatto d'ingresso degli edifici, possono avere una sporgenza massima di cm. 2 e non possono superare la dimensione massima di mq. 0,50.

Tende

Le tende a protezione di mostre, vetrine ed accessi pedonali, aggettanti su area pubblica o soggetta a pubblico passaggio, anche quando non finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, dovranno osservare i requisiti dimensionali prescritti dall'articolo II.III.V.3 del presente Regolamento Edilizio.

Le tende dovranno essere improntate a sobrietà formale e cromatica, con particolare attenzione al contesto urbano in cui sono inserite.

Art. 121 Cartelloni pubblicitari

La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

Sono fatte salve, inoltre, le eventuali autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione anche nell'apposito regolamento comunale e nel piano generale degli impianti e pubbliche affissioni e dalle prescrizioni prevalenti del P.T.C.P. della provincia di Monza e della Brianza e del P.T.C. del Parco Adda Nord.

Art. 122 Muri di cinta

La realizzazione di muri di cinta è da ricondurre agli art. 47 e 92 del presente regolamento. Nel caso in cui debba riferirsi a muri di cinta esistenti, soprattutto con valenze storiche, possono essere mantenuti anche in deroga alle disposizioni di cui sopra, fatto salvo il miglioramento del decoro pubblico e della sicurezza stradale.

Art. 123 Beni culturali e edifici storici

I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004 e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.

Art. 124 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.

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

Capo VI – Elementi costruttivi

Art. 125 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

Progettazione universale – superamento barriere architettoniche

Tutti gli interventi edilizi (a partire da quelli di manutenzione straordinaria) devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, secondo i criteri di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia statale e regionale e secondo le indicazioni di buone prassi. Gli edifici di nuova costruzione (o completamente ristrutturati) devono rispettare pienamente la normativa a garantire l'Accessibilità.

La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.

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

Progettazione universale: accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici – barriere architettoniche

Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere Visitabili, e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Solo per gli edifici residenziali unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di Adattabilità. Al fine di migliorare l'Accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe agli Articoli della Parte Quarta, Titolo II (Conformazione e dotazioni degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche).

In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico.

I condomini residenziali favoriscono le migliori per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone.

L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.lgs 27/01/2010, n. 17).

Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:

- a) ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
- b) agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto

all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati;

c) agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;

d) agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. È fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisorie come previsto dalla normativa.

Art. 126 Serre bioclimatiche

Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.

L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.

Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nella L.R. 39 del 21.12.2004 e della D.G.R. n. X/1216 del 10.01.2014 .

In particolare le prescrizioni sono previste nell'allegato energetico al par. *II.2. Disciplina delle serre e delle logge chiuse per la captazione solare*. Questo articolo disciplina anche la chiusura delle logge.

L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della s.l.p. e la decadenza dei requisiti per essere considerato locale tecnico.

Ai fini del calcolo del rapporto aerante dei locali retrostanti potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre, esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

a) la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;

b) la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un decimo della somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante;

c) i serramenti della serra prospettino su spazi privati.

La verifica dei rapporti areanti ed illuminanti dei locali con superfici finestate aventi affaccio verso la serra bioclimatica o elementi simili, dovrà essere effettuata considerando quale unico locale quello costituito dalla serra e dal locale retrostante. Ai fini della verifica del rapporto illuminante minimo dei locali retrostanti, il valore di superficie finestrata utile andrà moltiplicato per il coefficiente di trasmissione della luce delle superfici a vetro con cui verrà costruita la serra. Tale coefficiente andrà opportunamente attestato dal produttore dei vetri.

Art. 127 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

Le disposizioni di cui al presente articolo sono disciplinate dall'allegato energetico e dalla specifica normativa vigente.

Art. 128 Coperture, canali di gronda e pluviali

I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva salvo nei casi di particolari prescrizioni di tipo paesaggistico.

Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.

Nelle coperture degli edifici, fatte salve prescrizioni di tipo paesaggistico-ambientale, possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- a) la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35 %, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;
- b) la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aero-illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante;
- c) si considerano giustificati da reali esigenze igienico-sanitarie gli abbaini e i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura;
- d) nel caso di aperture necessarie al mero accesso per fini manutentivi alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto deve consentire un sicuro accesso alla copertura.

Nel caso di edifici che si affacciano direttamente sul suolo pubblico, i pluviali non devono arrecare pregiudizio ed ostacolo alla circolazione di persone e autoveicoli, e comunque non devono sporgere dal muro perimetrale dell'edificio, per un'altezza, misurata dal pavimento del suolo pubblico, di m. 2,50.

E' vietata la realizzazione di canaline di scolo di coperture, balconi, logge, terrazze, pensiline recinzioni e simili, con recapito diretto su spazi pubblici e di uso pubblico.

Art. 129 Strade e passaggi privati e cortili*Strade private*

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, permessi di costruire convenzionati, ovvero nelle zone non urbanizzate previa apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione;
- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione dell'impianto di illuminazione;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative, devono avere calibro e conformazione idonei al potenziale flusso di traffico che le percorrerà.

In caso di strada chiusa dovrà terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa, devono avere calibro e conformazione idonei al potenziale flusso di traffico che le percorrerà.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a m. 10,00; se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.

Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

E' vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale pubblica, se non adeguatamente regimato nel rispetto della relativa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Autorità competente.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Cortili

Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di integrazione del patrimonio edilizio esistente, i cortili devono avere superficie, misurata alla quota del pavimento dell'unità immobiliare fuori terra avente quota più bassa, non inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle fronti reali che insistono sul cortile stesso.

Agli effetti della verifica di quanto sopra, la superficie libera si misura sulla perpendicolare di ogni fronte al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, gronde e altri sporti aperti, aventi dimensioni inferiori a m. 1,50; parimenti non sono considerate al fine della verifica, le rientranze aventi il lato aperto inferiore a m. 5,00 e profondità non maggiore della metà di detto lato aperto.

Lungo il perimetro del cortile non è ammessa, in ogni caso, la realizzazione di rientranze che abbiano profondità maggiore di due terzi (2/3) della larghezza del loro lato aperto.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, in caso di situazioni preesistenti non conformi al requisito di cui al comma precedente, non è consentito porre in essere opere che determinano un peggioramento delle condizioni esistenti.

Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da consentire il facile deflusso delle acque meteoriche.

Gli sporti e gli aggetti che si affacciano sul cortile, devono essere posti ad un'altezza tale da non costituire ostacolo e pericolo al passaggio delle persone e in ogni caso non inferiore a m. 2,50.

Le aree di passaggio pedonale devono essere pavimentate con materiale antisdrucchiabile ed essere realizzate in modo da permettere un'agevole percorribilità.

Art. 130 Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.

La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienicosanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.

I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a mq 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

Fatte salve le prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene in materia di computo dei requisiti minimi di aeroilluminazione naturale diretta, è ammessa la realizzazione di cavedi e pozzi luce per l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti solo negli interventi di ristrutturazione edilizia e recupero del patrimonio edilizio residenziale e nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente. Nei casi di realizzazione di cavedi e pozzi luce aperti in alto, deve essere realizzato idoneo accesso agli stessi per consentire le normali operazioni di pulizia.

La pavimentazione deve essere dotata di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche.

I cavedi tecnici, destinati unicamente al passaggio dei condotti degli impianti tecnici dell'edificio, devono essere realizzati con materiali rispondenti alle norme di sicurezza ed essere dotati di adeguato tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Devono, inoltre, avere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati, atti a garantire l'accesso agevole e sicuro del personale addetto alle manutenzioni.

Art. 131 Altre opere di corredo agli edifici

I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni del presente R.E..

Intercapedini e griglie di aerazione

Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente altezza non minore di 0,30 m e aerazione realizzata mediante almeno quattro aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 100 mq di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno ovvero mediante l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

Allo stesso scopo, dovranno essere realizzate idonee intercapedini aventi larghezza minima pari a m. 0,80, dotate di idonee condutture o canaline per l'allontanamento delle acque, atte a

isolare dal terreno i muri perimetrali degli spazi destinati alla permanenza continuativa di persone.

E' ammessa, in alternativa, l'adozione di altri idonei accorgimenti tecnici e tecnologici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

Le griglie di aerazione a copertura di intercapedini e bocchette, realizzate al fine di assicurare l'aerazione, l'illuminazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, qualora si aprano su spazi pubblici, devono conformarsi alle finiture della pavimentazione pubblica circostante e non devono in alcun modo recare pregiudizio e pericolo per la pubblica incolumità.

Recinzioni

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

Sulle recinzioni è vietato applicare oggetti che creino pericolo, quali ad esempio, filo spinato o cocci di vetro.

L'Amministrazione Comunale può dettare prescrizioni al fine di garantire la sicurezza e la visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro ambientale.

Le recinzioni tra le proprietà private confinanti possono essere realizzate:

- con muro pieno;
- con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate, inferriate o siepi;
- con reti e siepi;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

L'altezza delle recinzioni fra le proprietà private confinanti, misurata a partire dalla quota naturale del terreno da recintare, non deve essere superiore a m. 2,50.

Eventuali maggiori altezze, in ogni caso non superiori a m. 3,50, sono ammesse previo accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso degli stessi mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

La maggiore altezza eventualmente stabilita tra le proprietà private confinanti, dovrà essere prevista a partire da una distanza minima di m. 5,00 dal confine stradale, così come definito dal presente Regolamento Edilizio.

Nelle aree agricole ricadenti in territori classificati dal P.G.T. vigente come zona omogenea E, fatti salvi eventuali divieti della normativa sovraordinata e delle disposizioni del Codice della strada, sono ammesse unicamente recinzioni in siepe o con pali infissi al suolo e rete metallica di protezione, senza muretto o cordolo.

Per le recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico si rimanda all'art. 47.

Aree di pertinenza

La disciplina delle aree di pertinenza e le opere in esse ammissibili sono individuate dalle norme tecniche di attuazione del piano di governo del territorio vigente.

Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e delle altre superfici non occupate dagli edifici concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto urbano e alla sua valorizzazione.

Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del proprietario dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere.

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

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

Piscine

Per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine e vasche per la raccolta di liquidi in genere, deve essere osservata una distanza minima pari a m. 3,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette. Per le condutture di acqua potabile o di acque di fogna, tubature del gas e per tutte le opere similari che possano dare origine ad infiltrazioni dannose, deve essere osservata una distanza minima pari a m. 1,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari. Le piscine con sponde ripide devono prevedere la dotazione di idonee rampe di risalita per la piccola fauna che potesse cadervi dentro.

L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**Art. 132 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

Il Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica SUAP esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, titolo IV all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari tecnici e di agenti di Polizia locale comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.

L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della Polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il responsabile provvede a far effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, oppure il fatto non sia debitamente circostanziato, il Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.

Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

L'emissione di atti ordinatori o sanzionatori di competenza della Città di Cornate d'Adda dovranno essere coordinati con l'emissione di atti dello stesso tipo da parte di amministrazioni differenti competenti per l'emissione degli atti di natura paesaggistica.

Art. 133 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Il Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica SUAP, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di Polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

Fermo quanto indicato dall'art. 27 DPR 380/01, ove verifiche l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile notifica senza indugio al proprietario dell'immobile,

all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice, l'ordinanza di sospensione dei lavori, ed adotterà successivamente gli eventuali provvedimenti repressivi previsti dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii. in funzione della tipologia di difformità riscontrata.

Art. 134 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da 25 euro a 500 euro previste all'art. 7bis del D.Lgs. 267/2000 per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica e di quelle eventualmente previste da altri Regolamenti o specifiche normative di settore.

L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nella tabella che segue, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi previsti dal presente Regolamento, ove non diversamente disposto nella tabella che segue, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 25 a € 500.

L'inottemperanza delle ordinanze comunali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 45 a € 500.

Nel caso in cui la mancata ottemperanza di atti comunali sia inerente spazi pubblici, si applica la sanzione massima.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 135 Aggiornamento del regolamento edilizio

Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo periodo.

Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento può anche essere effettuato con deliberazione di Giunta comunale, da pubblicarsi sul sito web del Comune.

Art. 136 Disposizioni transitorie

I procedimenti edilizi presentati prima dell'approvazione del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina regolamentare vigente al momento della presentazione delle relative istanze.

In caso di mancato completamento dei lavori nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato o assentito, le opere a realizzarsi devono necessariamente essere adeguate alle norme del presente regolamento.

Il Regolamento edilizio la cui ultima modifica è stata effettuata con D.C.C. n. 3/2016 è abrogato.

In caso di contrasto con disposizioni derivanti dal PGT, prevalgono quelle dello strumento urbanistico comunale.