



Comune di Gorla Maggiore

PGT2030

REGOLAMENTO EDILIZIO

Sindaco

ing. Pietro Zappamiglio

Ass. Urbanistica

arch. Silvio Landonio

Ufficio di Piano

geom. Manuela Crivellaro (RUP)

geom. Maura Colombo

arch. Roberto Ferioli

Progettisti

STUDIO ASSOCIATO MPM

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

con

pian.urb. Federico Ghirardelli

rel 11.03.2026

Delibera C.C. n del

BURL. n del

PARTE I - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELLA ATTIVITA' EDILIZIA	6
Art. 1 – Applicazione.....	6
Art. 2 – Definizioni tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi	6
Art. 3 – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale	7
Art. 4 – Quadro delle definizioni Uniformi.....	7
PARTE II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA	7
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	7
CAPO I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi	7
Art. 1 – SUE.....	7
Art. 2 – SUAP	8
Art. 3 – Commissione per il Paesaggio	8
Art. 4 – Disposizioni generali sui procedimenti	9
Art. 5 – Modalità e specifiche per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche	9
Art. 6 – Modalità di coordinamento con il SUAP	9
Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi	10
Art. 7 – Autotutela amministrativa	10
Art. 8 – Riesame di titoli abilitativi.....	11
Art. 9 – Certificato di destinazione urbanistica.....	11
Art. 10 – Proroga dei titoli abilitativi.....	12
Art. 11 – Rinnovo dei titoli abilitativi	12
Art. 12 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	12
Art. 13 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	13
Art. 14 – Pareri preventivi.....	14
Art. 15 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	14

Art. 16 – Modalità e strumenti per l’informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	15
Art. 17 – Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	15
Art. 18 – Concorsi di urbanistica e architettura	15
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	16
Capo I – Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori	16
Art. 19 – Comunicazione di inizio lavori e variazioni	16
Art. 20 – Direttore dei Lavori	17
Art. 21 – Varianti in corso d’opera	18
Art. 22 – Comunicazione di fine lavori	18
Art. 23 – Opere realizzate in difformità dal titolo edilizio	19
Art. 24 – Opere non sanabili e opere non soggette a sanatoria	19
Art. 25 – Agibilità	20
Art. 26 – Occupazione di suolo pubblico	21
Art. 27 – Comunicazione di avvio delle opere di bonifica	21
Art. 28 – Impianto e disciplina del cantiere	22
Art. 29 – Punti fissi di linea e di livello	22
Art. 30 – Conduzione del cantiere	23
Art. 31 - Recinzioni provvisorie di cantiere	23
Art. 32 – Cartelli di cantiere	24
Art. 33 – Scavi e demolizioni	24
Art. 34 – Misure di cantiere e eventuali tolleranze	26
Art. 35 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dell’opera	26
Art. 36 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	27
Art. 37 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	27
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	27
Capo I – Disciplina dell’oggetto edilizio	27
Art. 38 – Definizioni	27
Art. 39 – Requisiti per la progettazione	28

Art. 40 – Disciplina generale.....	28
Art. 41 – Requisiti energetici, ecologici ed ambientali.....	29
Art. 42 – Contenimento consumi energetici e idrici.....	30
Art. 43 – Fonti rinnovabili	31
Art. 44 – Riduzione emissioni.....	31
Art. 45 – Riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.....	31
Art. 46 – Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica.....	32
Art. 47 – Incentivi	35
Art. 48 – Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	35
Art. 49 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	35
Art. 50 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)	36
Art. 51 – Prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa	38
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	39
Art. 52 – Strade	39
Art. 53 – Portici.....	39
Art. 54 – Piste ciclabili	40
Art. 55 – Aree per parcheggio	40
Art. 56 – Piazze e aree pedonalizzate	40
Art. 57 – Passaggi pedonali e marciapiedi	40
Art. 58 – Passi carrai ed uscite per autorimesse	41
Art. 59 – Chioschi/dehors su suolo pubblico	42
Art. 60 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	42
Art. 61 – Recinzioni.....	42
Art. 62 – Numerazione civica.....	44
Art. 63 – Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette	44
Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente	45
Art. 64 – Aree verdi.....	45
Art. 65 – Orti urbani	45

Art. 66 – Parchi e percorsi in territorio rurale	45
Art. 67 – Sentieri.....	45
Art. 68 – Tutela del suolo e del sottosuolo	45
Art. 69 – Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano	45
Art. 70 – Connessione alla rete verde comunale.....	45
Art. 71 – Bonifiche e qualità dei suoli	46
Art. 72 – Approvvigionamento idrico	46
Art. 73 – Depurazione e smaltimento acque	46
Art. 74 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	46
Art. 75 – Distribuzione dell’energia elettrica	46
Art. 76 – Distribuzione del gas	47
Art. 77 – Ricarica dei veicoli elettrici.....	47
Art. 78 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	47
Art. 79 – Telecomunicazioni.....	47
Art. 80 – Rete di illuminazione pubblica	48
Art. 81 – Illuminazione esterna negli spazi privati	48
Art. 82 – Pubblico decoro, la manutenzione e la sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	48
Art. 83 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	49
Art. 84 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	49
Art. 85 – Allineamenti	50
Art. 86 – Piano del colore.....	50
Art. 87 – Coperture degli edifici.....	51
Art. 88 – Illuminazione pubblica.....	51
Art. 89 – Griglie ed intercapedini.....	51
Art. 90 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	52
Art. 91 – Serramenti esterni degli edifici	53
Art. 92– Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	53
Art. 93 – Cartelloni pubblicitari.....	54
Art. 94 – Muri di cinta	54
Art. 95 – Beni culturali e edifici storici.....	55

Art. 96 – Cimiteri monumentali e storici	55
Art. 97 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	55
Art. 98 – Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche.....	55
Art. 99 – Serre bioclimatiche	57
Art. 100 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	58
Art. 101 – Coperture, canali di gronda e pluviali.....	58
Art. 102 – Strade e passaggi privati e cortili	59
Art. 103 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine	59
Art. 104 – Intercapedini e griglie di aerazione.....	59
Art. 105 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	59
Art. 106 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza	60
Art. 107 – Piscine	60
Art. 108 – Altre opere di corredo agli edifici	61
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	62
Art. 109 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e di controllo delle trasformazioni e degli usi del territorio.....	62
Art. 110 – Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori	62
Art. 111 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	63
TITOLO V – NORME TRANSITORIE	63
Art. 112 – Revisione del Regolamento Edilizio.....	63
Art. 113 – Adeguamento del Regolamento Edilizio.....	63
Art. 114 – Abrogazione di precedenti norme	63

PARTE I - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELLA ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 1 – Applicazione

1. Il presente Regolamento, approvato ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, ed articolo 29 della L.R. n. 12/2005, detta le disposizioni sull'attività edilizia e disciplina i requisiti prestazionali delle costruzioni nel Comune di Gorla Maggiore (VA).
2. Il Regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione.
3. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi convenzionati, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.
4. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale vigente.
5. Il presente Regolamento è stato redatto riprendendo lo "Schema di Regolamento Edilizio tipo" di cui all'Allegato A della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", pubblicata sul BURL del 31/10/2018, n. 44.

Art. 2 – Definizioni tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Per l'applicazione del presente Regolamento Edilizio sono richiamate le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, come ulteriormente specificate dalla disciplina del PdR approvato.
2. In analogia coi disposti del punto 4, della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento dell'efficacia della delibera stessa.
3. Si intendono recepite nel presente Regolamento, senza necessità di variante:
 - tutte le eventuali modifiche ed integrazioni apportate alle suddette definizioni tecniche mediante variante al PGT;
 - tutte le modifiche ed integrazioni delle definizioni tecniche direttamente emanate dal legislatore regionale o nazionale, secondo le modalità stabilite dalle norme sopravvenute.

Art. 3 – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale

1. Alla data di redazione del presente Regolamento Edilizio risultano, giuste le indicazioni riportate nell’Allegato C della sopracitata DGR n. XI/695, le seguenti disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia; dette disposizioni richiamate di seguito operano direttamente sul territorio comunale ed alle stesse pertanto si rinvia (per tutto quanto risulti applicabile nel territorio comunale).
2. La situazione aggiornata della seguente ricognizione sarà periodicamente riportata sul portale istituzionale di Regione Lombardia, anche a detto portale dovrà, pertanto, farsi riferimento al fine dell’esatta individuazione di tutte le disposizioni vigenti al momento della redazione degli atti inerenti all’attività edilizia ed urbanistica in Gorla Maggiore.
3. Sono fatte salve, ed ovviamente operano, anche tutte le altre disposizioni vigenti richiamate nel presente Regolamento Edilizio o comunque inerenti all’attività edilizia, ancorché non riepilogate nella ricognizione di cui all’Allegato 1, riportato in calce al presente documento.

Art. 4 – Quadro delle definizioni Uniformi

Si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui all’Allegato B alla D.G.R. n° XI/695 del 24 ottobre 2018, con le puntualizzazioni e specifiche stabilite dal Regolamento Edilizio una volta adeguato in conformità ai disposti della medesima D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018. Nelle more dell’approvazione del Regolamento Edilizio in conformità della D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018, le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla medesima D.G.R. si applicano senza alcuna puntualizzazione e specifica

PARTE II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA

Titolo 1 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi

Art. 1 – SUE

1. L’Amministrazione comunale si compone di strutture organizzate per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dalla Legge e dal presente Regolamento che, in applicazione dell’art. 5 del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini della semplificazione degli stessi, è garantita dallo Sportello Unico per l’Edilizia.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, tramite la propria struttura organizzativa, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con le attività delle altre strutture competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
4. Lo Sportello Unico per l'Edilizia rappresenta il punto di coordinamento tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia disciplinata dalla Legge e dal presente Regolamento.

Art. 2 – SUAP

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è l'apparato di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio ed è l'unico riferimento per chi svolge o intende intraprendere attività economiche sul territorio comunale.
2. Lo SUAP è obbligatorio ed ha la funzione di coordinare le singole fasi del procedimento e di fornire una risposta unica e tempestiva in luogo di quelle delle amministrazioni che intervengono nel procedimento stesso, ivi comprese quelle preposte alla tutela dell'ambiente, paesaggistico- territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute o della pubblica incolumità.

Art. 3 – Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio è nominata con deliberazione della Giunta Comunale, ed è composta da un numero di componenti compreso tra tre e cinque. Può essere disciplinata anche in forma consorziata con altri Comuni, ai sensi dell'art. 81, comma 2 della Legge Regionale 12/2005, previa approvazione di una convenzione che disciplini le modalità di funzionamento della Commissione stessa, da parte del Consiglio Comunale
2. La Commissione Comunale per il Paesaggio rappresenta l'organo tecnico – consultivo del Comune chiamato ad esprimere pareri obbligatori, non vincolanti – salvo diversa disposizione di legge - in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie elencate nel successivo comma. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
3. La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
 - rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dal decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, ancorché semplificata ai sensi del D.P.R. n. 31/2017, per

quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

- in tutti i casi citati dall'articolo 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
 - irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
 - accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - rilascio di provvedimenti in sanatoria ex art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
 - pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti;
 - in tutti i casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT.
4. Nell'esprimere il proprio parere la Commissione per il Paesaggio tiene conto della coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, al fine di garantire la tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

Art. 4 – Disposizioni generali sui procedimenti

1. I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per il controllo sulle segnalazioni certificate di inizio attività, sulle comunicazioni di inizio lavori ed ogni altro procedimento in materia edilizia

Art. 5 – Modalità e specifiche per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche

1. In tema di informatizzazione della Pubblica Amministrazione il Comune, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 82/2005, si avvale di apposita piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia.
2. Le istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia sono presentate in conformità ai contenuti della modulistica unificata e standardizzata come approvata dall'Intesa Stato Regioni e fatta propria da Regione Lombardia, anche per ciò che attiene ai rispettivi atti ed elaborati da allegare alle stesse.
3. La documentazione minima da presentare per ciascun titolo abilitativo è quella elencata all'interno dello Sportello Unico Edilizia online nell'area riservata ai professionisti.

Art. 6 – Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Le pratiche edilizie relative alle attività produttive di cui al D.P.R. n. 160/2010 e successive modifiche ed integrazioni sono istruite presso lo SUAP con la procedura prevista dal D.P.R. n. 160/2010 e da leggi e regolamenti regionali, nonché da eventuali norme comunali.

2. L'azione dello Sportello Unico per le Attività Produttive deve essere strettamente integrata con quella dello Sportello Unico per l'Edilizia.
3. Il Responsabile del procedimento SUAP, ricevuta l'istanza per l'attivazione dei relativi endoprocedimenti istruttori urbanistico/edilizio e paesaggistico, ne dà tempestiva comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia.
4. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, nell'ambito dell'attività istruttoria:
 - segnala allo SUAP la necessità di eventuali integrazioni documentali ai fini dell'inoltro al
 - soggetto istante;
 - ove necessari nell'ambito del procedimento, istruisce e predispone i provvedimenti per l'acquisizione delle deliberazioni di competenza della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale;
 - comunica tutti gli adempimenti necessari, sotto il profilo urbanistico edilizio, alla conclusione
 - dell'iter.
5. Qualora il procedimento richieda il rilascio di un provvedimento espresso, il Responsabile dello SUE provvede alla redazione degli atti di assenso edilizi e paesaggistici aventi valore di titoli endoprocedimentali quali parte integrante della determinazione conclusiva a cura del Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive.
6. Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) costituisce l'organo di riferimento per gli imprenditori che intendono avviare, ampliare, rilevare attività produttive, agricole e commerciali. Si occupa del rilascio dei titoli autorizzativi per l'esercizio delle attività produttive, agricole e commerciali, accoglie le istanze di richiesta di avvio delle attività imprenditoriali/produttive, le trasmette agli uffici competenti fornendo risposta all'utenza, coordina i procedimenti e ne comunica l'esito.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 7 – Autotutela amministrativa

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare lo strumento dell'autotutela amministrativa provvedendo, qualora ne ricorrano i presupposti, all'annullamento ovvero alla conformazione di un atto o di un provvedimento.
2. Qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990 è possibile procedere all'annullamento di un atto o di un provvedimento per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico. L'interesse pubblico sotteso all'esercizio del potere di autotutela deve essere puntualmente motivato nel provvedimento di annullamento e non può riscontrarsi nel mero ripristino della legalità violata.

3. Ove sussista uno specifico interesse pubblico e sia possibile procedere alla rimozione dei vizi relativi ai procedimenti amministrativi che hanno formato l'atto o il provvedimento, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare il procedimento finalizzato alla conformazione dello stesso.
4. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione: quando dall'analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
5. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo, puntualmente motivato, del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Art. 8 – Riesame di titoli abilitativi

1. Qualora in forza di nuove disposizioni normative o regolamentari nonché di nuovi elementi, che comunque incidano sul procedimento, siano necessarie nuove o ulteriori valutazioni relativamente ad un procedimento edilizio, anche in fase di avanzata istruttoria, il Responsabile SUE provvede all'attivazione della procedura di riesame.
2. Il riesame può essere attivato anche ad esito di sentenza del giudice amministrativo.
3. Ove previsto, per esperire il riesame è necessario acquisire nuove valutazioni o pareri da parte dei settori interni o di altri Enti o Amministrazioni coinvolte nel procedimento

Art. 9 – Certificato di destinazione urbanistica

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della domanda e contiene le prescrizioni urbanistiche relative ad una determinata area, puntualmente indicata ed individuata nella richiesta.
2. Il certificato di destinazione urbanistica, facendo riferimento all'istanza, specificherà le varie destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, delle aree individuate dal richiedente in relazione ai mappali esposti e riportati nell'estratto di mappa catastale allegato.
3. La richiesta può essere formulata dall'avente titolo ai sensi di legge, da notai o dai tecnici ufficialmente incaricati dall'avente titolo o da chiunque abbia interesse a conoscere le prescrizioni urbanistiche dei terreni interessati (venditore, acquirente o altro).
4. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza compreso l'estratto mappa catastale.

5. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.

Art. 10 – Proroga dei titoli abilitativi

1. Nel caso in cui non sia possibile iniziare i lavori entro un anno dal rilascio del provvedimento abilitativo o terminarli entro tre anni dall'inizio, prima delle scadenze indicate nel titolo abilitativo, il titolare del permesso di costruire può richiedere motivata proroga dei relativi termini ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001.
2. Il Responsabile dello SUE provvede, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga ed al rilascio del relativo provvedimento.
3. La proroga può essere concessa per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Art. 11 – Rinnovo dei titoli abilitativi

1. Qualora ad avvenuta decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo l'opera non sia iniziata o completata, può esserne richiesto il rinnovo.
2. La procedura di rinnovo rappresenta una nuova richiesta e, pertanto, determina il rilascio di un nuovo titolo edilizio: quest'ultimo è pertanto subordinato alla verifica di compatibilità con la normativa urbanistico-edilizia ed i regolamenti vigenti ed all'ottenimento di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati per la realizzazione dell'intervento previsto.
3. Stante la formazione di un nuovo titolo edilizio, il procedimento di rinnovo è regolato dall'articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
4. Ove siano intervenute modifiche in aumento delle tariffe urbanistiche, il rinnovo comporta la corresponsione del conguaglio al contributo di costruzione.

Art. 12 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. La disciplina relativa alla sospensione dell'uso ed alla dichiarazione di inagibilità per motivi di igiene è contenuta nell'art. 26 del D.P.R. n. 380/2001 e nell'art. 222 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto n. 1265 del 1934.
2. Il Sindaco ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati.

3. Nell'ordinanza emessa il Sindaco può fissare un termine per l'adeguamento; trascorso inutilmente il predetto termine sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità
4. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inagibile un manufatto edilizio, o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli
 - occupanti;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
5. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità, attraverso le opportune misure tecnico-edilizie, il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso.
6. Eliminate le condizioni di inagibilità, il proprietario è tenuto a presentare una nuova SCIA per l'agibilità (SCA) allegando tutta la documentazione necessaria.

Art. 13 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione è dovuto dal proprietario dell'immobile o da colui che abbia titolo per richiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare altro titolo abilitante. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ed è determinato in conformità con quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
2. Nel rispetto della normativa nazionale e regionale il contributo di costruzione è determinato secondo le aliquote vigenti stabilite dal Comune ed è corrisposto entro 30 giorni dalla notifica di dell'avviso di emanazione del permesso di costruire.
3. In caso di titoli abilitanti che non richiedono il rilascio di provvedimento espresso, il contributo di costruzione è corrisposto prima dell'inizio dei lavori.
4. È consentito il pagamento rateizzato del contributo di costruzione, a richiesta dell'interessato, sulla base di quanto stabilito dal Consiglio Comunale.
5. Qualora i lavori vengano terminati prima delle scadenze indicate al comma precedente l'intero importo dovrà essere versato al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori.
6. Nei casi in cui si proceda a rateizzazione il richiedente deve depositare presso gli uffici comunali idonea fideiussione bancaria o assicurativa, prima del rilascio del permesso di costruire ovvero prima dell'inizio dei lavori previsti dalla SCIA, finalizzata a garantire il pagamento della somma ancora dovuta, avente durata non inferiore al periodo previsto per le rateizzazioni e comunque avente validità ed efficacia fino alla liberazione da parte del Comune. La fideiussione deve contenere:

- la rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore ex art. 1944 del Codice Civile;
 - l'obbligo espresso della banca o impresa assicurativa ad effettuare, su semplice richiesta scritta del Comune ed entro il termine massimo di trenta giorni, il pagamento delle somme dovute in relazione alla prestata fideiussione, senza che occorra il preventivo consenso del debitore principale che nulla potrà eccepire.
7. Le fideiussioni che non soddisfano tutti i requisiti specificati non potranno essere accettate e, fino al loro completo perfezionamento, la richiesta di rateizzazione non potrà essere accolta.
 8. In caso di ritardato pagamento del contributo di costruzione ovvero delle rate afferenti allo stesso il Comune applicherà una sanzione pecuniaria determinata, nel rispetto delle soglie di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, ai sensi della vigente normativa regionale.
 9. Si applicano altresì le altre tipologie di contributo previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Art. 14 – Pareri preventivi

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione del titolo edilizio, ha facoltà di richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione preliminare sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali necessari per un'adeguata analisi e comprensione delle opere.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia esprime la propria valutazione entro il termine massimo di sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.
3. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti a meno di intervenute successive modifiche normative o regolamentari incidenti sull'intervento ai fini della presentazione del titolo abilitativo e a condizione che il progetto sia elaborato in conformità ai contenuti della relazione presentata per la valutazione preventiva ed alle risultanze del parere.
4. Il rilascio di pareri preventivi è subordinato al pagamento dei diritti di istruttoria come previsti da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
5. È facoltà del proprietario dell'immobile, o di chi abbia titolo alla presentazione del titolo abilitativo, richiedere un parere preventivo riguardante solo alcuni aspetti e non alla totalità di un intervento, fermo restando che le relative valutazioni saranno effettuate sulla base degli elementi evidenziati e della documentazione prodotta.

Art. 15 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 il Sindaco, ravvisati i motivi di sicurezza o pericolo per l'incolumità pubblica, emette ordinanza per il ripristino dei luoghi e l'eliminazione del pericolo.

2. Non sono soggette a titolo edilizio le opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo - fatte salve le particolari condizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e limitatamente agli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini - nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili.
3. Nel caso di cui al comma precedente il proprietario o soggetto avente titolo deve dare immediata comunicazione al Sindaco, fermo restando l'obbligo di presentare istanza di titolo abilitativo entro 30 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione, per la prosecuzione dei lavori che saranno necessari oltre la mera messa in sicurezza per l'eliminazione dei pericoli per l'incolumità pubblica.

Art. 16 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Il Comune, al fine di implementare l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio, attua le modalità e gli strumenti necessari in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei decreti legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016 e nel "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza".
2. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e del D.lgs. n. 195/2005.
3. Le modalità sono definite nel Regolamento comunale sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso agli atti.

Art. 17 – Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. 1. Per le forme di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti si rimanda allo Statuto comunale.

Art. 18 – Concorsi di urbanistica e architettura

1. Al fine di garantire la qualità della progettazione e risolvere problemi di particolare complessità il Comune potrà promuovere il concorso di idee e/o di progettazione di urbanistica, architettura e paesaggio.
2. Qualora venga indetto un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio troveranno applicazione le norme contenute negli articoli 152 e seguenti del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. nonché i principi di trasparenza e partecipazione di cui all'art. 22 del medesimo decreto.

Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 19 – Comunicazione di inizio lavori e variazioni

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire, che avviene tramite invio PEC al professionista, ovvero dall'efficacia dei titoli abilitativi che non prevedono il rilascio del provvedimento finale.
2. Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tali termini, ai fini del differimento dei lavori, nel caso di permesso di costruire è consentita la proroga con le modalità previste dalla legge e dall'art. 10 del presente Regolamento.
3. La comunicazione di inizio dei lavori è obbligatoria per la realizzazione delle opere assentite con permesso di costruire rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia o con altro titolo abilitativo espresso rilasciato ad esito di procedimento di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive o di altra amministrazione all'uopo preposta dalla normativa vigente.
4. Relativamente ai procedimenti conclusi a mezzo di conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 il termine per l'inizio lavori è di un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuta emanazione del provvedimento conclusivo sostitutivo dei pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati.
5. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere comunicati tutti i dati dei soggetti responsabili dell'esecuzione dei lavori ovvero:
 - del professionista incaricato della direzione dei lavori, abilitato ai termini di legge;
 - dell'impresa o delle imprese assuntrici dei lavori e del relativo legale rappresentante.
6. Ove sia prevista la comunicazione di inizio lavori deve inoltre riportare tutti i dati:
 - del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture, abilitato ai termini di legge;
 - del professionista incaricato della progettazione delle strutture, abilitato ai termini di legge;
 - del geologo incaricato delle indagini sul terreno, abilitato ai termini di legge;
 - del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi al progetto energetico, abilitato ai termini di legge;
 - del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;

- del professionista agronomo o laureato in scienze forestali o titolo equivalente, abilitato ai termini di legge;
 - del tecnico competente in acustica, abilitato ai termini di legge.
7. La comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta dal titolare e da tutti i professionisti sopraindicati, nonché dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato. Deve essere trasmessa attraverso lo sportello SUE da un tecnico procuratore che sottoscrive digitalmente la comunicazione di inizio lavori con firma autografa o digitale dei titolari di incarichi come sopra definiti.
 8. Ad integrazione della pratica edilizia, qualora in sede di inoltro della stessa per interventi soggetti a SCIA alternativa al permesso di costruire si sia optato per la successiva individuazione dell'impresa, è necessario comunicare i dati del Direttore dei Lavori e delle ditte esecutrici prima dell'inizio dei lavori i quali, ai sensi di legge, sono subordinati alla predetta comunicazione.
 9. È ammessa l'esecuzione di lavori in proprio nei soli casi di attività edilizia libera.
 10. La modifica dei nominativi indicati deve essere tempestivamente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia, entro e non oltre quindici giorni dalla stessa.
 11. Alla comunicazione di inizio dei lavori il committente dovrà allegare la documentazione necessaria a verificare la regolarità contributiva di tutte le imprese o del lavoratore autonomo che eseguono le opere, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
 12. Alla comunicazione dovrà inoltre essere allegata l'ulteriore documentazione eventualmente indicata dal titolo abilitativo.
 13. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza a quanto disposto al comma 11 del presente articolo, fatti salvi in ogni caso gli effetti e i provvedimenti stabiliti dalla Legge per i casi dalla stessa disciplinati, comporta la sospensione dei lavori che, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

Art. 20 – Direttore dei Lavori

1. È obbligatorio nominare il Direttore dei Lavori in tutti i casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie, nonché restauri e risanamenti conservativi pesanti, manutenzioni straordinarie, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.
2. In tutti i casi nei quali vengano effettuati interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere obbligatoriamente nominato un Direttore dei Lavori delle Strutture. È consentito che gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle Strutture siano rivestiti dallo stesso professionista se in possesso delle necessarie qualifiche.
3. Qualora il Direttore dei Lavori e/o il Direttore dei Lavori delle Strutture interrompano l'incarico per rinuncia o altra causa, fermo restando quanto disposto dall'art. 29 del

D.P.R. n. 380/2001 in tema di responsabilità dei soggetti coinvolti nei procedimenti edilizi, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo la nomina dei nuovi tecnici incaricati, la quale dovrà avvenire mediante apposita comunicazione all'Ufficio recante firme e timbri dei medesimi tecnici per accettazione allegando relazione sullo stato dei lavori.

4. L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori i quali, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

Art. 21 – Varianti in corso d'opera

1. Le varianti in corso d'opera alle opere oggetto di titoli edilizi rilasciati o depositati possono essere realizzate secondo quanto previsto dall'art. 22 comma 2 e 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, ovvero solo dopo aver ottenuto lo specifico titolo in variante, secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005.

Art. 22 – Comunicazione di fine lavori

1. Fatta eccezione per le proroghe di cui al precedente art. 10, al termine dei lavori, i quali non potranno comunque avere durata superiore a tre anni dall'effettivo inizio dei lavori in caso di interventi in esecuzione di permesso di costruire o provvedimento finale conforme rilasciato ad esito di conferenza di servizi ovvero tre anni dalla data di presentazione in caso di SCIA, SCIA alternativa a permesso di costruire e CILA, deve essere obbligatoriamente comunicata la fine dei lavori.
2. La comunicazione di fine lavori deve essere inviata telematicamente tramite il portale SUE entro quindici giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori.
3. Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale, in conformità alle fattispecie di cui alla normativa vigente in materia; in tali ipotesi il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in essere.
4. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo e/o da specifiche norme di settore, nonché una dichiarazione congiunta con la quale il committente e il Direttore dei Lavori, ciascuno per le proprie competenze, ed il costruttore, per gli obblighi che gli competono, certificano la conformità dei lavori eseguiti ai titoli abilitativi edilizi ed alle eventuali varianti.
5. Nelle ipotesi in cui le opere siano eseguite in forza di SCIA o di CILA l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico

unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, o una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento, nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativamente al caso di specie.

6. In caso di SCIA alternativa al permesso di costruire è richiesta la medesima documentazione prescritta per il permesso di costruire.
7. Successivamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori il personale tecnico incaricato dal Comune ha facoltà di effettuare un sopralluogo volto a verificare che i lavori siano stati effettivamente ultimati in ogni loro parte, redigendo in tal caso apposito verbale.
8. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi soggetti a convenzione urbanistica, deve essere verificata e attestata in sede di comunicazione di fine lavori.
9. La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori o la carenza della necessaria documentazione è soggetta – tenuto conto del titolo edilizio in forza del quale è stato eseguito l'intervento - oltre che alla invalidità della comunicazione stessa e ferma l'applicazione delle sanzioni a termini di legge, alle sanzioni previste dal presente Regolamento edilizio.

Art. 23 – Opere realizzate in difformità dal titolo edilizio

1. Le opere edilizie realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono soggette alle sanzioni previste dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, applicate dal Comune nell'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'attività edilizia di cui agli articoli 27 e successivi del D.P.R. n. 380/2001.
2. Il permesso di costruire in sanatoria per le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio può essere rilasciato dal Comune ai sensi e con le procedure previste dalla vigente normativa in materia (D.P.R. n. 380/2001 e L.R. n. 12/2005).

Art. 24 – Opere non sanabili e opere non soggette a sanatoria

1. Presentando apposita istanza di validazione allo Sportello Unico per l'Edilizia è possibile accertare la legittimità, escludendone l'assoggettamento a procedure sanzionatorie o di sanatoria, delle opere realizzate in variante alla Licenza Edilizia per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione comunale, entro il 31 gennaio 1977, il Certificato di Abitabilità/Agibilità e Uso ai sensi del R.D. 27 luglio 1932 n. 1265 a condizione che il certificato di agibilità faccia espressamente riferimento alle modifiche intervenute rispetto al progetto approvato o che sia dimostrato che le modifiche rilevate siano state inequivocabilmente realizzate antecedentemente al rilascio del certificato di agibilità. In tal caso il certificato stesso costituisce attestazione di conformità delle opere realizzate.
2. Sono esclusi dalla previsione di cui al primo comma del presente articolo gli interventi in difformità eventualmente realizzati in seguito al rilascio del predetto certificato.

Art. 25 – Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, sono attestati mediante Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).
2. La SCA deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
3. La SCA può riguardare porzioni di edifici quali interi corpi scala o corpi di fabbrica distinti. Può essere altresì presentata SCA per edifici ultimati nelle parti comuni e parzialmente rispetto al complesso delle unità immobiliari; le rispettive unità immobiliari possono essere oggetto di successive presentazioni di SCA, subordinatamente alla presentazione delle rispettive comunicazioni di fine lavori, nel periodo di efficacia del titolo abilitativo.
4. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, l'agibilità, anche parziale, potrà essere dichiarata nel rispetto della normativa vigente, e di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
5. Qualora siano ancora in corso interventi di bonifica e, comunque, prima dell'avvenuto rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti l'agibilità non può essere attestata. In tali ipotesi la SCA potrà essere presentata solo previo assenso degli enti competenti per il procedimento di bonifica.
6. Per l'esercizio di ogni specifica attività resta ferma la necessità di ottenere tutte le autorizzazioni, anche in forma di dichiarazione o segnalazione previste dalle discipline di settore.
7. La mancata presentazione della SCA comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui alla normativa vigente. A tal fine si applica l'articolo 24, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 a mente del quale la mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2 del medesimo articolo 24, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
8. Relativamente ad eventuali irregolarità edilizie la SCA non esplica alcun effetto sanante.
9. Le SCA sono soggette ai controlli previsti dalla vigente normativa in materia.
10. Ai fini della presentazione della SCA, la modulistica da allegare è individuata dall'articolo 24, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001. A tal uopo si utilizza la modulistica unificata approvata da Regione Lombardia. In mancanza di collaudo statico è necessario presentare apposito modello di attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza utilizzando gli appositi modelli allegati, in relazione all'epoca di costruzione dell'opera.
11. L'eventuale idoneità statica deve essere redatta tenuto conto del capitolo 8 delle NTC e dovrà avere i contenuti minimi di cui ai DD.MM. 15/05/1985 e 20/09/1985.

12. In caso di mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti è ammessa la presentazione della certificazione di rispondenza requisiti minimi (DIRI) solo per gli impianti realizzati antecedentemente al 2008.
13. In caso di intervento di nuova costruzione oppure di ristrutturazione consistente nella totale demolizione e ricostruzione è sempre necessaria la presentazione dell'APE; è altresì necessaria l'autorizzazione all'allacciamento fognario rilasciato dalla società che gestisce il servizio idrico integrato se l'immobile è stato realizzato dopo il 2001. Nel caso in cui sia stato realizzato antecedentemente e non sia presente un'autorizzazione allo scarico è necessario presentare una relazione asseverata da parte di un tecnico che attesti il corretto allacciamento alla rete fognaria.
14. In ossequio al disposto del comma 7-bis dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, la segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti dalla disposizione richiamata.

Art. 26 – Occupazione di suolo pubblico

1. Le prescrizioni tecniche generali e la quantificazione dei depositi cauzionali per l'occupazione del suolo pubblico sono regolate da apposito Regolamento vigente; il relativo nulla osta deve essere richiesto all'ufficio comunale competente.

Art. 27 – Comunicazione di avvio delle opere di bonifica

1. Gli interventi di bonifica di cui al presente articolo devono essere eseguiti da soggetti in possesso delle necessarie certificazioni previste dalla legge per l'intervento da eseguire.
2. Qualora il titolo abilitativo afferisca ad un'area oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve essere eseguita in conformità alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di approvazione del progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi del rischio.
3. Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda la rimozione e lo smaltimento di materiali contenenti amianto, la bonifica dovrà essere attuata nel rispetto della normativa vigente.
4. Qualora durante le fasi di esecuzione dell'intervento venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione del ritrovamento al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ed all'Ufficio Protezione Civile competente il quale avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la sicurezza della popolazione.
5. I terreni oggetto di bonifica sono assoggettati ad onere reale ai sensi dell'art. 253 del D.lgs. n. 152/2006.

Art. 28 – Impianto e disciplina del cantiere

1. Nell'esecuzione degli interventi il committente e, se previsto, il Direttore dei Lavori sono tenuti a rispettare tutte le norme delineate dalle normative statali e regionali vigenti.
2. In particolare i soggetti di cui al comma 1 sono chiamati a:
 - controllare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
 - assumere tutte le cautele necessarie ad evitare ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per l'ambiente e per i terzi;
 - adottare tutti gli opportuni accorgimenti volti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia;
 - garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro.
3. Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti da norme di Legge e di Regolamento; rimane dunque ferma la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, sia di competenza del Comune stesso sia di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori e di effettuare tutti i necessari adempimenti connessi e/o derivanti alla realizzazione delle opere.
4. È obbligatorio rispettare gli adempimenti specificati nel titolo edilizio e/o connessi allo stesso nonché ottemperare alle prescrizioni delineate per la realizzazione dell'intervento.
5. L'impianto di cantiere indispensabile per gli interventi edilizi già assentiti non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo; non è comunque consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla gestione dello stesso, se non avvalendosi di apposita comunicazione per opere dirette a soddisfare esigenze temporanee.
6. L'impianto di cantiere deve essere ubicato nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi assentiti e, in ogni caso, deve essere completamente rimosso entro e non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione dei lavori.
7. Sempre che non siano integrate violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge, l'inosservanza delle presenti disposizioni comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 29 – Punti fissi di linea e di livello

1. Nelle prescrizioni dei titoli abilitativi permesso di costruire e SCIA alternativa al PDC si evidenziano eventualmente le disposizioni da seguire per la definizione dei punti fissi, da individuare su apposita planimetria.

Art. 30 – Conduzione del cantiere

1. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere è obbligatorio assumere ogni misura di legge finalizzata ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale e acustico, rispettando la tabella orari contenuta nel Regolamento di Zonizzazione Acustica.
2. Al fine di agevolare l'attività di controllo delle Autorità competenti in cantiere deve essere tenuto a
3. disposizione, in originale o in copia, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori.
4. Nel caso di interventi svolti in forza di SCIA o di CILA, allo scopo di comprovare la sussistenza del titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori, in cantiere dovrà essere conservata la documentazione di progetto abilitante come prevista dalla normativa vigente.

Art. 31 - Recinzioni provvisorie di cantiere

1. Al fine di eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico il titolare del titolo abilitativo deve, prima di iniziare i lavori, recintare provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada.
2. Nelle ipotesi in cui la recinzione di cui al comma 1 occupi suolo pubblico il titolare, prima di provvedere in tal senso, è obbligato a chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione. La durata di concessione di suolo pubblico per le attività di cantiere deve essere limitata alla durata dei lavori.
3. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
4. Gli accessi ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso.
5. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
6. La recinzione di cantiere deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno m. 2,00.
7. Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a m. 4,50 dal suolo, ove aggettanti su zone carrabili, e non inferiore a m. 3,00 ove aggettanti su spazi pedonali.
8. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

9. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie delineate da specifiche normative

Art. 32 – Cartelli di cantiere

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguono opere edilizie, in posizione ben visibile dagli spazi pubblici, è obbligatoria l'affissione di un cartello, chiaramente leggibile, contenente i seguenti dati:
 - localizzazione dell'intervento;
 - oggetto dell'intervento;
 - data e numero del permesso di costruire, o della pratica edilizia;
 - data di inizio dei lavori;
 - termine di ultimazione dei lavori;
 - nome e recapito del titolare del permesso, o della pratica edilizia, del progettista, del/dei direttore/i di lavori;
 - nome, recapito e qualifica degli ulteriori professionisti incaricati;
 - ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori e dei subappaltatori, o l'indicazione "lavori in proprio" qualora si tratti di lavori eseguiti in proprio.
 - nome e recapito del responsabile di cantiere;
 - le ulteriori indicazioni richieste dalla normativa vigente in relazione allo specifico intervento posto in essere.
2. Nel caso di interventi di attività di edilizia libera non sussiste l'obbligo del cartello di cui al comma precedente.
3. Nei cartelli è possibile omettere le indicazioni non necessarie ai fini dell'inquadramento dell'intervento in fase di esecuzione.
4. Per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, ovvero nei casi previsti dalla normativa vigente in materia di impianti, il cartello deve obbligatoriamente indicare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, ove richiesto, il nominativo del progettista.
5. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

Art. 33 – Scavi e demolizioni

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA o CILA, il Direttore dei Lavori e i tecnici incaricati (geologo, strutturista, ecc.) devono assicurare la stabilità degli scavi al fine di garantire la sicurezza degli edifici, delle strutture, degli impianti ed infrastrutture posti nelle vicinanze ed alberi d'alto fusto posti a distanza regolamentare. A spese e cure del titolare del titolo abilitativo la sicurezza degli edifici, degli impianti, di strutture ed

infrastrutture eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno. L'area di scavo deve essere delimitata e segnalata e l'accesso consentito ai soli addetti.

2. A titolo di garanzia per eventuali danni derivanti dagli interventi, posti in prossimità di aree o edifici pubblici, è facoltà del Comune richiedere al titolare del titolo abilitativo di costituire una apposita polizza assicurativa in tal senso.
3. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a SCIA, mentre se propedeutiche ad un progetto di ricostruzione a SCIA alternativa al permesso di costruire o permesso di costruire.
4. L'ottenimento del titolo abilitativo di demolizione è subordinato:
 - all'assenza di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale
 - deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di
 - dare corso alla demolizione;
 - all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura e impianti a rete che rimangono
 - inutilizzati;
 - all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente ed a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione deve essere corredata dalla dichiarazione del rispetto delle specifiche norme igienico-sanitarie e deve precisare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. L'ottenimento del titolo abilitativo di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela ai sensi di legge è subordinato all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

9. Al fine di evitare pericoli alle persone e/o alle cose i materiali di risulta provenienti da cantieri dove si svolgono opere di demolizione devono essere movimentati con le dovute precauzioni e, se necessario, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare il sollevamento delle polveri.
10. Anche se di modesta quantità, il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge previo espletamento delle procedure previste.

Art. 34 – Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. Le tolleranze costruttive definite dall'articolo 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. costituiscono tolleranze anche ai sensi del presente Regolamento; fermo quanto stabilito dalla richiamata normativa statale in materia, a specificazione di quanto previsto dal comma secondo dell'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 a mente del quale *“costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”*.

Art. 35 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dell'opera

1. La sicurezza e il controllo dei cantieri sono disciplinati dal D.lgs. n. 81/2008 e, in particolare, la vigilanza è affidata agli enti ed organismi individuati dalla medesima normativa.
2. I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti al cantiere e per la tutela e la sicurezza pubblica.
3. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
4. I fronti dei ponteggi verso strada, chiusi con teli o similari, devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
5. I cantieri devono inoltre predisporre approntamenti e soluzioni idonei ad evitare fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, di falda o di qualsiasi altro genere.

Art. 36 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. In caso di ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico gli stessi devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti con le modalità di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. fornendo altresì tempestiva comunicazione al Comune. I lavori devono essere immediatamente sospesi al fine di non danneggiare le cose ritrovate, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
2. Nei cantieri interessati da lavori edili e lavori di bonifica di terreni contaminati, al fine di evitare interferenze tra le differenti tipologie di opere, è obbligatorio adottare tutte le precauzioni necessarie in tal senso.
3. Con riferimento agli interventi di bonifica da ordigni bellici, fermo restando quanto già indicato al precedente articolo 27, si richiamano le procedure tecnico-amministrative di cui al D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i..

Art. 37 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Le prescrizioni tecniche generali e la quantificazione dei depositi cauzionali per l'occupazione e manomissione del suolo pubblico sono regolate da apposito regolamento; il relativo nulla osta deve essere richiesto all'ufficio comunale competente.

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

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 38 – Definizioni

1. La realizzazione di manufatti edilizi, la costruzione di nuovi fabbricati, la ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, l'installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, l'installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono prevedere che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza, accessibilità e di igiene prescritte dalle leggi e dai regolamenti in vigore, che a tale effetto vengono richiamate di seguito.
2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi di cui al comma precedente sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
 - resistenza meccanica e stabilità;
 - sicurezza in caso di incendio;

- tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- sicurezza nell'impiego;
- protezione contro il rumore;
- risparmio energetico, idrico e isolamento termico;
- facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- eliminazione delle barriere architettoniche e sensoriali.

Art. 39 – Requisiti per la progettazione

1. Fermi restando i principi generali di cui all'articolo precedente, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Art. 40 – Disciplina generale

1. La tematica energetica dell'edilizia ed i connessi requisiti ecologici ed ambientali sono disciplinati dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si fa espresso rinvio. Negli articoli successivi si delineano le indicazioni progettuali finalizzate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e si stabiliscono le misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, volte al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.
2. La progettazione, realizzazione e manutenzione degli edifici devono perseguire obiettivi di risparmio delle risorse energetiche e naturali, oltre al rispetto delle normative di settore.
3. Il risparmio delle risorse energetiche e naturali quali l'acqua, il calore, l'energia elettrica è finalizzato alla riduzione dei consumi ed al recupero delle risorse medesime. A tale scopo, oltre a quanto indicato negli articoli successivi, sono previsti i seguenti sistemi di intervento così come regolamentati dalla normativa nazionale e regionale vigente:
 - l'utilizzo di apporti solari attivi e passivi per il riscaldamento e raffrescamento con sistemi specifici di captazione dell'energia solare;
 - l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria;
 - l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
 - l'installazione di pompe di calore con l'utilizzo di sistemi geotermici;
 - la realizzazione di sistemi di teleriscaldamento e tele raffrescamento;
 - la realizzazione di impianti operanti in cogenerazione.

Art. 41 – Requisiti energetici, ecologici ed ambientali

1. Al fine di favorire il risparmio energetico, il Comune di Gorla Maggiore, attraverso il presente Regolamento edilizio, promuove interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale e al miglioramento della qualità urbana, che integrano le disposizioni nazionali e regionali vigenti.
2. Questi obiettivi sono perseguiti attraverso l'introduzione di prescrizioni in merito al risparmio idrico ed attraverso la definizione di livelli prestazionali minimi di qualità energetica per gli edifici residenziali.
3. In particolare, allo scopo di realizzare edifici ad alta efficienza energetica, negli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale all'interno del tessuto consolidato e nel caso di sostituzione edilizia è prescritto il raggiungimento della classe energetica A, come identificata dalla normativa vigente e dalle Linee guida regionali.
4. È raccomandato che i locali principali siano orientati a sud, sud-est e sud-ovest, mentre i locali di servizio devono essere preferibilmente disposti con esposizione a nord.
5. Con riferimento alle schermature esterne si prevede che tutti gli edifici di nuova costruzione e nel caso di sostituzione o ristrutturazione edilizia, per tutte le destinazioni d'uso che prevedono permanenza di persone, devono essere previsti sistemi di schermatura delle superfici vetrate al fine di ridurre gli apporti solari nel periodo estivo (che possono causare surriscaldamento degli ambienti) e di limitare il fabbisogno energetico nella stagione invernale, attraverso l'ottimizzazione degli apporti gratuiti di calore da irraggiamento. A tal scopo è possibile prevedere i seguenti sistemi di schermatura:
 - oggetti verticali e orizzontali dell'involucro edilizio;
 - persiane a lamelle orientabili;
 - frangisole esterni con inclinazioni variabili a seconda dell'orientamento e con lamelle orientabili o fisse;
 - tende esterne ad oggetto.
6. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni contenute nel presente capo:
 - le "zone A" di cui al D.M. 1444/1968 e quelle specificamente individuate come tali negli strumenti urbanistici;
 - gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni comporta un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici; a tal fine deve essere prodotta una relazione dettagliata che illustri le motivazioni e le criticità che hanno impedito l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente Regolamento;
 - i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

in questo caso, tale circostanza, dovrà essere evidenziata dal progettista in una relazione tecnica e dettagliata;

- i fabbricati isolati, con ogni destinazione, con superficie lorda di pavimento inferiore a 100 mq;
 - gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile; in questo caso, tale circostanza dovrà essere evidenziata dal progettista in una relazione tecnica e dettagliata.
7. La verifica della permeabilità potrà essere garantita in funzione della certificazione del materiale utilizzato. Dovrà comunque essere realizzata una finitura superficiale a verde di almeno il 50% della superficie permeabile minima.

Art. 42 – Contenimento consumi energetici e idrici

1. Tutti i nuovi edifici (o integralmente ricostruiti) a carattere residenziale e terziario devono prevedere l'utilizzo di sistemi individuali per ogni singola unità immobiliare di contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da singola unità immobiliare.
2. È fatto inoltre obbligo di dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:
 - per le destinazioni d'uso non residenziali: temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato;
 - per tutte le destinazioni d'uso: sciacquoni per WC a due livelli o con tasto di fermo per graduazione continua (un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa: la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata; la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri). Sono vietati gli sciacquoni a rubinetto;
 - per tutte le destinazioni d'uso: sistemi, installati in rubinetti e docce, che, mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducano il flusso da 15-20 l/min., a 7-10 l/min.
3. È inoltre consigliata, ove possibile, l'adozione di miscelatori dotati di limitatore meccanico di portata.
4. Per gli edifici esistenti i provvedimenti di cui sopra si applicano nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che interessino i servizi igienici.
5. Negli edifici condominiali con 9 o più unità abitative, e con centrale termica comune, deve essere prevista la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria.
6. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, il recupero e l'utilizzo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali, per il raffrescamento passivo degli spazi aperti e per usi

tecnologici (sistemi di climatizzazione attiva/passiva), nei casi previsti al seguente comma.

7. La norma di cui al comma precedente si applica a tutte le categorie di edifici di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia laddove ricorrano le seguenti condizioni:
 - negli edifici di nuova costruzione, qualora l'edificio sia dotato di una superficie a verde o di uno spazio aperto pertinenziale con una superficie superiore a 50 mq, fatte salve le attività produttive soggette a particolari prescrizioni normative;
 - negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora l'edificio sia dotato di una superficie a verde o di uno spazio aperto pertinenziale con una superficie superiore a 100 mq e laddove il progetto preveda opere esterne relative a tali spazi quali scavi, sistemazioni delle aree verdi o dei percorsi, interventi sulle recinzioni ecc.
8. Nei casi di cui al comma 7, gli edifici devono dotarsi di sistemi di captazione delle acque meteoriche, al fine di consentire una riduzione sostanziale del consumo di acqua potabile negli edifici per fini non primari ed una contemporanea riduzione dell'impatto idraulico sulle reti di scarico fognarie.
9. Le acque meteoriche provenienti dalla copertura dell'edificio devono essere convogliate e raccolte in una vasca di accumulo il cui dimensionamento viene calcolato in base ai vigenti disposti regionali in materia di invarianza idraulica.

Art. 43 – Fonti rinnovabili

1. In materia di fonti rinnovabili si rimanda alla vigente normativa nazionale e regionale sui consumi energetici.

Art. 44 – Riduzione emissioni

1. Nel caso di sostituzione di caldaie o centrali termiche, si prescrive di provvedere all'installazione di nuovi impianti a condensazione o comunque basso-emissivi.
2. Il titolare dell'impianto è tenuto a compiere periodicamente la pulizia dello stesso nonché ad effettuare la verifica della prova fumi secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
3. Le precedenti disposizioni in materia di utilizzo delle fonti rinnovabili si intendono altresì atte a perseguire la riduzione delle emissioni di cui al presente articolo.

Art. 45 – Riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

1. Con riguardo alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo si rinvia espressamente alle disposizioni contenute nella L.R. n. 31/2014, nonché alle previsioni in tema di rigenerazione urbana e territoriale introdotte ad opera della L.R. n. 18/2019.

Art. 46 – Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica

1. Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, le ristrutturazioni edilizie con demolizione totale o parziale fino al piano terra e successiva ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, comportanti un incremento della superficie edificata o una variazione della permeabilità dei suoli, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i., di seguito riportate.
2. Le misure di invarianza idraulica e idrologica ed i vincoli allo scarico da adottare per le superfici interessate dagli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo si applicano alle acque pluviali, intendendosi per tali: le acque meteoriche di dilavamento, escluse le acque di prima pioggia scolanti dalle aree esterne elencate all'articolo 3 del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4, le quali restano soggette alle disposizioni del medesimo regolamento.
3. Per gli interventi rilevanti ai fini del presente articolo e soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 o a comunicazione di inizio lavori asseverata devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni dell'articolo 10 del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i.; tale progetto, fatto salvo quanto previsto all'articolo 19-bis della Legge n. 241/1990 ed all'art. 14 L.R. n. 4 del 15 marzo 2016, è allegato alla domanda, in caso di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata, unitamente: all'istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale; alla richiesta di allacciamento, presentata al gestore, nel caso di scarico in fognatura; all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato;
 - in caso di scarico in rete fognaria, 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 n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i. e sul progetto di invarianza idraulica e idrologica;
 - in caso di variante all'intervento che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica o idrologica, il progetto di invarianza idraulica e idrologica deve essere adeguato e allegato alla richiesta di variante del permesso

di costruire, ovvero alla presentazione della variante nel caso di segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 o di comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero alla nuova domanda di rilascio di permesso di costruire o alla nuova segnalazione certificata di inizio attività o alla nuova comunicazione di inizio lavori asseverata; qualora la variante comporti anche una modifica dello scarico, deve essere ripresentata l'istanza, la domanda o accordo di cui ai precedenti commi, da allegare alla richiesta di variante;

- 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;
- la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001 è, altresì, corredata:
 - da una dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del direttore dei lavori, ove previsto, oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle strutture o anche opere progettate e realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;
 - dal certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero dal certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
 - dagli estremi della concessione allo scarico rilasciata, prima dell'inizio dei lavori, dall'autorità idraulica competente, se lo stesso avviene in corpo idrico superficiale;
 - dagli estremi del permesso di allacciamento di cui ai precedenti commi, nel caso di scarico in fognatura;
 - dalla ricevuta di avvenuta consegna del modulo di cui all'allegato D del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i. c.d. "*Modulo per il monitoraggio dell'efficacia delle disposizioni sull'invarianza idraulica e idrologica (Allegato D al r.r. n. 7 del 2017)*" secondo le modalità definite da Regione Lombardia (attualmente deve essere compilato e trasmesso utilizzando esclusivamente l'applicativo INVID);
- al fine di garantire il rispetto della portata limite ammissibile, lo scarico nel ricettore è attrezzato con gli equipaggiamenti, descritti all'articolo 11, comma 2, lettera g) del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i., inseriti in un pozzetto di ispezione a disposizione per il controllo, nel quale deve essere ispezionabile l'equipaggiamento stesso e devono essere misurabili le dimensioni del condotto di allacciamento alla pubblica rete fognaria o del condotto di scarico nel ricettore; i controlli della conformità quantitativa dello scarico al progetto sono effettuati dal gestore del servizio idrico integrato, se lo scarico è in pubblica fognatura, o dall'autorità idraulica competente, se lo scarico è in corpo idrico superficiale.

4. Per interventi rientranti nell'attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001:
 - occorre rispettare le presenti disposizioni e quelle del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i. per quanto riguarda i limiti e le modalità di calcolo dei volumi;
 - 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.
5. Per interventi relativi alle infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e i parcheggi:
 - nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i., con i contenuti stabiliti all'articolo 10 dello stesso Regolamento;
 - 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.
6. Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica secondo quanto previsto dall'articolo 16 del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i.:
 - 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 perizia giurata *pro veritate* motivata di impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione secondo le modalità specificate all'articolo 16 dello stesso Regolamento regionale e alla ricevuta di avvenuta consegna del modulo di cui all'allegato D del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i. c.d. *"Modulo per il monitoraggio dell'efficacia delle disposizioni sull'invarianza idraulica e idrologica (Allegato D al r.r. n. 7 del 2017)"* secondo le modalità definite da Regione Lombardia (attualmente deve essere compilato e trasmesso utilizzando esclusivamente l'applicativo INVID);
 - la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere corredata anche dalla ricevuta di pagamento al Comune dell'importo aggiornato di cui all'articolo 16 del Regolamento regionale.
7. Per ogni intervento di cui all'articolo 3 del Regolamento regionale, il progettista delle opere di invarianza idraulica e idrologica, o il direttore lavori qualora incaricato, è tenuto a compilare il modulo di cui all'allegato D dello stesso Regolamento regionale c.d.

“Modulo per il monitoraggio dell'efficacia delle disposizioni sull'invarianza idraulica e idrologica (Allegato D al r.r. n. 7 del 2017)” secondo le modalità definite da Regione Lombardia (attualmente deve essere compilato e trasmesso utilizzando esclusivamente l'applicativo INVID). Il modulo di cui all'allegato D è firmato digitalmente e va compilato a lavori conclusi, in modo che tenga conto di eventuali varianti in corso d'opera.

Art. 47 – Incentivi

1. Seguendo l'orientamento fissato dalle normative sovracomunali, nazionali e regionali, il presente Regolamento recepisce le indicazioni circa gli scomputi e le premialità previste in materia di volumi, superfici lorde, superfici coperte e distanze, finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti, fissate dalle disposizioni vigenti al momento della richiesta del titolo edilizio. Eventuali riduzioni o esclusioni saranno definite con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 48 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Ai fini dell'individuazione delle prescrizioni sul tema si rimanda alla normativa statale in materia, ovvero il Decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101 e s.m.i. *(Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117)* nonché alla normativa regionale di cui al Decreto 12678 del 21.12.2011 e s.m.i. - *“Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor”*.
2. Per quanto attiene al presente Regolamento edilizio, ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, nell'ambito degli interventi si richiede l'adozione di accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che dovessero risultare necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.
3. In tutti gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di sostituzione edilizia e negli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione di interi fabbricati esistenti dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.

Art. 49 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Con riferimento alle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale è imposto il rispetto dei requisiti di igiene, salubrità, aerazione ed illuminazione prescritti dalle norme vigenti in materia.

2. Si richiamano gli articoli 3.4.14 e 3.4.38 del R.L.I. per la dotazione minima del servizio igienico principale dell'alloggio che deve rispondere ai requisiti minimi indicati; per i restanti eventuali bagni potranno essere adottate dimensioni inferiori garantendo comunque la presenza di lavabo e vaso. Per quanto riguarda il punto 3.4.14 del R.L.I. si ritiene che l'apertura non inferiore a 0,50 mq deve essere garantita sempre nelle nuove costruzioni; il comma 2 viene applicato solo nei casi di ristrutturazione o manutenzione di edifici esistenti, ovvero per i bagni di servizio.

Art. 50 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) e nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza, per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso, come stabilito dal regolamento locale d'igiene.
3. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
 - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ m. e altezza di $\geq 1,20$ m;
 - in presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
 - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
 - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio: superficie $\geq 0,50$ mq;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m;
 - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
4. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di

ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati devono essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

5. Per gli edifici di cui sopra, laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), deve essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:
 - l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
 - il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
6. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.
7. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non siano previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
8. I manufatti richiesti negli edifici per consentire il lavoro in sicurezza sulle coperture, in assenza di opere provvisorie, sono costituiti da dispositivi di ancoraggio.
9. Questi dispositivi richiedono che:
 - siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
 - siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
 - nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
 - il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
10. I suddetti dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.
11. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e deve essere esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
12. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: *"Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove"* e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti e dal D.lgs. 81/2008 e s.m.i., nonché dalla normativa regionale specifica.
13. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
 - le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
 - la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
 - la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
14. Questa attestazione deve far parte della documentazione a corredo dell'immobile.
15. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio), sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto le attrezzature previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.
16. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.
17. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistano manufatti fissi per accedervi.
18. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.
19. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
20. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
21. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).
22. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

Art. 51 – Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. 1. Con riferimento alle prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo e la raccolta della scommessa si formula espresso

rinvio alla normativa nazionale e regionale vigente in materia ed alle azioni eventualmente intraprese dall'Amministrazione Comunale in caso di necessità.

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

Art. 52 – Strade

1. I proprietari di strade private con servitù di pubblico transito, prima della loro apertura al traffico, sono tenuti a stipulare con il Comune una convenzione, da sottoporre al Consiglio Comunale, che stabilisca quali oneri sono a carico del proprietario.
2. I viali privati di accesso devono essere dotati della segnaletica necessaria e, al fine di limitare l'accesso ai soli aventi diritto, possono prevedere accorgimenti idonei ad impedire il pubblico transito.
3. Le strade private a servizio di residenze devono avere larghezza minima di m. 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra con raggio minimo di m. 5,00.
4. 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 mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra con raggio minimo di m. 12,50.
5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
6. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, e per la disciplina delle strade pubbliche e di uso pubblico, si rimanda al D.lgs. n. 285/1992 (*Nuovo Codice della Strada*) e relativo Regolamento di attuazione.

Art. 53 – Portici

1. È ammessa la costruzione di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, anche inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante e delle finiture e materiali già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. I portici e le gallerie devono essere rapportati, dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio, alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
3. Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio il Comune, sentiti gli uffici competenti, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, i rivestimenti e le tinteggiature.

4. Fatte salve differenti pattuizioni con il Comune gli spazi porticati, le gallerie e i pubblici passaggi di proprietà privata devono essere mantenuti a cura e spese dei proprietari.
5. I porticati devono avere larghezza minima netta di 2,00 metri.

Art. 54 – Piste ciclabili

1. Si rimanda al PLIS del Medio Olona per quanto riguarda la localizzazione delle piste ciclabili; al Codice della Strada per le caratteristiche e disciplina.

Art. 55 – Aree per parcheggio

1. Con riferimento alle aree per parcheggio si rimanda a quanto definito nel Piano delle Regole del PGT vigente in termini di dotazione minima, dimensioni e caratteristiche.

Art. 56 – Piazze e aree pedonalizzate

1. È obbligatorio, ai fini della realizzazione di strade, piazze, suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, utilizzare materiali e modalità costruttive che siano rispettose del contesto urbano e che consentano le operazioni di ispezione e manutenzione dei sottoservizi impiantistici.
2. Gli alberi, le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere ridefiniti dal Comune ai fini della riqualificazione dello spazio pubblico ed al mantenimento delle superfici permeabili.

Art. 57 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. I marciapiedi devono avere dimensioni tali da consentire l'agevole percorribilità e la sosta pedonale e, comunque, devono essere conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. I marciapiedi devono essere opportunamente collegati tra loro mediante apposite strisce pedonali, conformi al Codice della Strada ed al relativo Regolamento di attuazione, idonee a garantire la sicurezza della circolazione dei pedoni.
3. Sui marciapiedi di minor dimensione, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati solamente elementi di arredo urbano (illuminazione stradale, segnaletica stradale, dissuasori di sosta e di attraversamento, ecc.) senza intralciare il flusso pedonale e, comunque, in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
4. Sugli spazi pubblici pedonali e sui marciapiedi di maggior dimensione sono ammessi panchine, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale, cassette postali, postazioni di attesa autobus, ecc., nonché alberi e fioriere. Sono fatte salve le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale e, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

5. Gli elementi di arredi urbano di cui al precedente comma non devono costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o non vedenti. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
6. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, arredi pubblicitari, edicole, chioschi, dehors.

Art. 58 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito, nel rispetto delle vigenti norme del D.lgs. n. 285/1992 (*Nuovo Codice della Strada*) e del suo Regolamento di attuazione, tramite passi carrabili a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi.
2. La realizzazione di passi carrabili non deve incidere sul transito pedonale e/o carrabile.
3. L'uscita dei passi carrabili deve garantire la massima sicurezza per la circolazione anche mediante appositi accorgimenti funzionali ad assicurare una buona visibilità.
4. Gli accessi carrabili esistenti sono mantenuti allo stato di fatto.
5. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,00.
6. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50, derogabile in caso di comprovata impossibilità o nel caso di strade a bassa percorribilità previa acquisizione del parere della Polizia Locale.
7. Le rampe di collegamento dovranno avere una pendenza massima del 18%.
8. 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, derogabile in caso di comprovata impossibilità prevedendo idonei segnalatori luminosi.
9. Nel caso in cui si dovessero prevedere due passi carrai la distanza minima da rispettarsi ove non affiancati deve essere almeno di m. 2,00. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso e griglie per la raccolta delle acque lungo la linea di confine del passo carraio con il suolo pubblico.
10. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di modifiche agli stessi dovranno essere adeguati alla presente norma, salvo eventuale deroga rilasciata dal competente Comando di Polizia Locale.
11. In caso di comprovata e motivata necessità possono essere imposte misure superiori a quelle del presente articolo.
12. In caso di interventi sui fabbricati i cui accessi non risultano a norma delle summenzionate previsioni, è facoltà del Comune richiedere ai proprietari di provvedere

all'adattamento degli stessi ove ciò sia fattibile e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

Art. 59 – Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Sul suolo pubblico, i chioschi, dehors e le edicole, sono ammessi:
 - quando permettono lo svolgimento di un servizio di pubblico interesse;
 - previa convenzione con l'Amministrazione comunale, che vincoli la destinazione d'uso ed il costo della concessione;
 - quando non ostacolano la circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
 - quando non sono contrari al pubblico decoro.
2. Chioschi, dehors ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.
3. La realizzazione di chioschi, dehors ed edicole su suolo pubblico è subordinata alla relativa concessione di diritto di superficie.

Art. 60 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

1. Ogni installazione fissa o temporanea da collocarsi al di sopra del suolo pubblico o di uso pubblico è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale e comporta altresì il pagamento del corrispettivo di occupazione del suolo pubblico determinato dal competente Ufficio in conformità alla normativa vigente.
2. Le installazioni di cui al comma precedente devono essere effettuate nel rispetto del decoro urbano, nonché delle eventuali previsioni vigenti in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche e del Codice della Strada.

Art. 61 – Recinzioni

1. Le recinzioni sono soggette alla presentazione di una SCIA ed il Comune, in sede di rilascio, ha facoltà di dettare condizioni particolari per conseguire la sicurezza ed il migliore inserimento ambientale delle stesse.
2. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli di cui al comma 2, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
3. Le recinzioni devono essere realizzate in modo tale da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
4. Con riferimento alle modalità costruttive delle recinzioni, si rinvia al Capo VI del presente Titolo.

5. Tutte le recinzioni, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a m. 1,80 da misurare dal piano di camminamento del marciapiede qualora esistente, altrimenti non superiore a m. 1,95 da misurare dalla quota media stradale, devono essere costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di m. 0,70. Le recinzioni su confini privati devono essere di altezza non superiore a m. 2,50 dalla quota naturale del terreno e possono essere di tipo cieco. Nel caso di lotti a confine, ove i terreni abbiano quote differenti, l'altezza massima suddetta deve essere verificata con riferimento al terreno a quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti. Sono ammesse parti cieche verso spazi pubblici o aperti al pubblico (ad eccezione delle recinzioni in prossimità degli incroci stradali) con una lunghezza non superiore al 20% dello sviluppo della recinzione prospiciente gli spazi pubblici. I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo. Negli altri casi dovranno essere arretrati di m. 1,00. Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione. Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo smusso di m. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorata nel caso in cui due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.
6. Nelle zone boschive:
 - è vietato recintare i terreni, fatta eccezione per le delimitazioni provvisorie con staccionate in legno, a protezione delle macchie di nuova vegetazione, anche spontanea, o delle zone oggetto di intervento di riforestazione, ovvero delle aree che, a giudizio del Comune, debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione ai fini della loro salvaguardia, per scopi di studio o ricerca scientifica, per gli interventi previsti dalla L.R. n. 26/1993 in materia di ripopolamento faunistico, o per ragioni di pubblica incolumità, previa autorizzazione comunale;
 - è ammesso delimitare il margine del bosco lungo le strade carrozzabili asfaltate con un parapetto in legno di altezza non superiore a un metro, da posare in conformità con il vigente Codice della Strada;
7. Nelle zone agricole sono di norma ammesse:
 - recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno o paletti in legno e filo metallico, senza cordoli continui, con altezza non superiore a m. 1,20;
 - nei casi di lotti edificati agricoli sono ammesse, oltre a quanto disciplinato al punto precedente, anche le recinzioni in paletti e rete metallica plastificata con altezza massima di m. 1,80 per una superficie di stretta pertinenza che non deve superare otto volte la superficie coperta;
 - nei casi di lotti edificati extra agricoli sono ammesse recinzioni in paletti e rete metallica plastificata con muretto sottostante di altezza massima di m. 0,30 e altezza massima complessiva fino a m. 1,80, per una superficie di stretta pertinenza che non deve superare otto volte la superficie coperta

8. Con riferimento al posizionamento dei vani contatori sulla recinzione esterna dell'edificio si rinvia alla normativa che regola la materia
9. Eventuali apparecchiature video citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto
10. Nella realizzazione delle recinzioni devono essere inoltre rispettate le norme specifiche del Piano delle Regole della struttura

Art. 62 – Numerazione civica

1. Qualora nell'ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi pedonali da aree pubbliche o ad uso pubblico il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al Comune l'assegnazione dei relativi numeri civici allegando la planimetria dei nuovi accessi.
2. La comunicazione di cui al comma 1 è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici su aree di viabilità o la verifica da parte dell'ufficio dei civici esistenti. In caso di demolizioni senza ricostruzione o di eliminazione di accessi esterni il proprietario è obbligato, previa comunicazione, a comunicare al Comune i numeri civici affinché siano annullati.
3. Ogni via, strada, viale, vicolo, piazza, largo e simili posti sulla rete stradale, comprese le strade private, purché aperte al pubblico, deve avere la propria denominazione in quanto area di circolazione.
4. È onere del privato provvedere all'installazione dei numeri civici ovvero al rifacimento di quelle mancanti o deteriorate rispettando il decoro urbano.
5. È facoltà dell'Amministrazione comunale avvalersi, per i nuovi complessi residenziali e nei casi di istituzione di nuove vie, di sistemi di numerazione civica differenti (numerazione americana/metrica).

Art. 63 – Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

1. Lungo gli spazi pubblici possono essere collocate apposite rastrelliere per il deposito temporaneo delle biciclette. Tali manufatti devono essere di aspetto decoroso, tinteggiati con pittura ferro- micacea ed essere posizionate in modo tale da non creare restringimenti sui percorsi pedonali e ciclabili per favorire il passaggio delle persone con ridotta capacità motoria.
2. Nei medesimi spazi è inoltre possibile l'installazione di colonnine di ricarica per le biciclette elettriche. Tali stazioni di servizio devono essere realizzate secondo la normativa vigente in materia.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 64 – Aree verdi

1. È obiettivo del Comune valorizzare il verde urbano pubblico e privato e gli spazi aperti in genere poiché elementi fondamentali del paesaggio e componenti strutturali per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere della popolazione.
2. Ai fini della progettazione e salvaguardia degli spazi verdi gli interventi sono soggetti, nei progetti edilizi, al relativo titolo abilitante secondo procedimenti istruttori previsti dalla normativa.
3. Nei Piani Attuativi o Ambiti Strategici o lotti convenzionati le aree a verde in cessione possono rimanere in carico ai privati per la relativa manutenzione previo accordo riportato nelle convenzioni e negli atti d'obbligo; in questo caso il privato dovrà produrre un documento riportante la tempistica e gli interventi di manutenzione previsti.

Art. 65 – Orti urbani

1. Nel caso in cui l'Amministrazione si doterà di apposito e specifico Regolamento finalizzato alla disciplina degli Orti Urbani, le relative disposizioni attuative faranno riferimento al suddetto Regolamento.

Art. 66 – Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Con riferimento a parchi e percorsi in territorio rurale si rimanda alla normativa e all'individuazione del PLIS della Valle Olona.

Art. 67 – Sentieri

1. Si rimanda alla normativa e all'individuazione del PLIS della Valle Olona

Art. 68 – Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Nell'ambito di tutto il territorio comunale le norme di attuazione del PGT disciplinano, a tutela del suolo e del sottosuolo, le modalità di esecuzione degli interventi edilizi.

Art. 69 – Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano

1. Si rimanda alla normativa del PGT vigente.

Art. 70 – Connessione alla rete verde comunale

1. Si rimanda, oltre a quanto stabilito all'interno della disciplina di cui al PLIS della Valle Olona, alla normativa del PGT vigente.

Art. 71 – Bonifiche e qualità dei suoli

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il relativo sottosuolo.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico- sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, devono essere realizzati preventivamente adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
4. È comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
5. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

Art. 72 – Approvvigionamento idrico

1. Si rimanda al Regolamento dell'ente gestore del servizio idrico.

Art. 73 – Depurazione e smaltimento acque

1. Si rimanda al Regolamento dell'ente gestore del servizio idrico.

Art. 74 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Si rimanda al Regolamento per la gestione dei rifiuti urbani ed assimilati vigente e al Regolamento d'Igiene relativamente all'obbligo di conferimento e alle caratteristiche del locale immondezzaio, richiesto per tutti i condomini amministrati.

Art. 75 – Distribuzione dell'energia elettrica

1. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è di competenza dell'apposito Ente gestore.
2. Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al D.M. n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art. 76 – Distribuzione del gas

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è di competenza dell'apposito Ente gestore.
2. Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI CIG nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art. 77 – Ricarica dei veicoli elettrici

3. Il Comune, al fine di perseguire la mobilità sostenibile ed il contenimento delle emissioni a consumi energetici, può prevedere l'installazione nel proprio territorio delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.
4. Ai sensi dell'art. 16 del D.lgs. 10 giugno 2020, n. 48, 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 D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.. Tale previsione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

Art. 78 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Gli aspetti riguardanti la produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e le reti di teleriscaldamento sono regolati secondo quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 79 – Telecomunicazioni

1. La realizzazione di eventuali nuovi impianti, aggiuntivi rispetto a quelli esistenti, deve essere integrata nelle strutture facenti capo ai diversi gestori uniformando, ove possibile, la dimensione delle strutture radianti e l'altezza delle paline rispetto al piano campagna.
2. Per gli impianti facenti parte del sistema delle telecomunicazioni (televisione digitale, diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale, televisione digitale terrestre, ponti radio, reti a fibre ottiche ecc.) è obbligatorio adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e gli apparati di comunicazione mobile.
3. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile il Comune ha facoltà di dettare ulteriori prescrizioni in tal senso.

Art. 80 – Rete di illuminazione pubblica

1. Con riferimento alla rete di illuminazione pubblica si rimanda al Regolamento dell'ente gestore del servizio.

Art. 81 – Illuminazione esterna negli spazi privati

1. L'illuminazione esterna degli spazi privati deve rispettare le prescrizioni dettate dalla normativa regionale sul tema, in particolare dalla L.R. 5 ottobre 2015, n. 31 (*Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso*).
2. Gli spazi esterni privati devono essere illuminati in maniera adeguata, tuttavia le sorgenti luminose non devono creare disturbo alla circolazione stradale.
3. Sono consigliate, laddove possibile, soluzioni dotate di rilevatori crepuscolari e di movimento atte al risparmio energetico.

Art. 82 – Pubblico decoro, la manutenzione e la sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Il Comune promuove il recupero urbano e la riqualificazione delle aree e/o degli edifici ai fini della tutela della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. È responsabilità dei proprietari e/o titolari di diritti reali effettuare la manutenzione degli immobili al fine di evitare il degrado e l'abbandono degli stessi. La manutenzione deve riguardare gli edifici o i manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché le aree verdi anche esterne al centro abitato.
3. Il Comune, ravvisato lo stato di abbandono, degrado e/o incuria di edifici e/o aree, diffida i proprietari e/o titolari di diritti reali ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché il recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Qualora i proprietari e/o titolari di diritti reali non ottemperino alla diffida entro il termine concesso e tale situazione crei grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale può procedere mediante provvedimenti, anche contingibili e urgenti, previsti dall'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
4. Ai fini della previsione di cui al comma precedente il Comune può richiedere ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni, anche di stabilità e sicurezza, degli immobili.
5. Gli interventi di recupero ovvero di nuova costruzione devono essere puntualmente inseriti nel contesto urbano esistente. Il Comune ha facoltà di dettare le opportune prescrizioni in tal senso.
6. È obbligatorio provvedere alla conservazione degli edifici e, in particolare, alla manutenzione di:
 - coperture ed elementi emergenti dalle stesse;

- intonaci e relative tinteggiature, materiali di rivestimento in genere;
 - infissi, ringhiere, parapetti, gronde e pluviali, tende, insegne, scritte pubblicitarie;
 - impianti.
7. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete da installare sui fronti degli edifici non devono incidere, per quanto possibile, sulle linee delle facciate e, in ogni caso, non devono arrecare pregiudizio al pubblico decoro.
 8. Le facciate deturpate da graffiti, oggetto di vandalismo o semplicemente danneggiate devono essere ripristinate e ridipinte dai proprietari e/o titolari di diritti reali sul bene. È facoltà del Comune ingiungere la manutenzione necessaria al ripristino del decoro pubblico.
 9. Per il patrimonio edilizio dismesso con criticità, è comunque facoltà dell'Amministrazione attivare le procedure di cui all'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005.

Art. 83 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Nel NAF gli interventi di riqualificazione delle facciate degli edifici prospicienti lo spazio pubblico, ivi compresa la realizzazione di interventi mirati alla riqualificazione energetica dell'edificio sono sottoposti alla verifica da parte della Commissione del Paesaggio che valuterà la proposta di progetto in relazione al mantenimento dei caratteri identitari dell'edificio nel suo complesso.
2. Per edifici a cortina nel centro storico prospicienti su spazi e strade pubbliche sono vietati gli interventi finalizzati al risparmio energetico (formazione di cappotto termico), che aggettino sulla strada pubblica al piano terreno.
3. In tutte le zone, nel caso in cui siano presenti fregi e marcapiani vale quanto riportato al comma 1.

Art. 84 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 4,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (*bow-window*) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli

altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nei vigenti strumenti urbanistici.

5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
6. Per edifici prospicienti spazi e strade pubbliche sono vietati gli interventi finalizzati al risparmio energetico (formazione di cappotto termico), che aggettino sulla strada pubblica al piano terreno. Sono ammessi gli interventi di efficientamento a partire dal piano primo purché non intralcino la viabilità pubblica e rispettino quanto previsto dal precedente comma 1 dell'art. 83.
7. In aree di valore paesaggistico e sugli immobili vincolati gli elementi di cui sopra devono essere valutati nell'ambito della prescritta Autorizzazione.
8. Al fine di evitare la nidificazione di volatili, è consentito l'inserimento di spuntoni sui cornicioni degli edifici.

Art. 85 – Allineamenti

1. Gli allineamenti planimetrici esistenti, ove caratterizzino l'immagine urbana dell'edificato, devono essere preservati mediante apposite soluzioni architettoniche.
2. Nell'ambito di interventi di nuova costruzione, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, è facoltà del Comune disporre puntuali prescrizioni al fine di rispettare gli allineamenti dell'edificato esistente.

Art. 86 – Piano del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio, rispettando le tonalità dei colori delle terre.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

7. Con riferimento ai nuclei storici, e fatto salvo quanto disposto al comma 1, valgono le seguenti indicazioni:
 - la scelta dei colori per la tinteggiatura delle facciate deve essere compresa nella gamma delle terre chiare; è possibile eseguire campionature in loco da sottoporre alla valutazione dell'ufficio tecnico. Si può ricorrere ad altro colore per il basamento e le cornici se intonacate, per i davanzali in cemento o altri elementi decorativi. Tali colori devono riprendere le tinte dei materiali lapidei tipici dei centri storici lombardi, quali arenarie, beola, serizzo e granito grigio;
 - nel caso di facciate prospicienti lo spazio pubblico, il colore delle facciate deve essere scelto in relazione agli edifici circostanti; negli edifici appartenenti a più proprietari la tinteggiatura delle facciate deve essere eseguita in modo omogeneo e contestuale su tutta la facciata; non sono ammesse tinteggiature di singole porzioni di edifici;
 - le opere di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio all'apparato decorativo esistente sulle facciate.

Art. 87 – Coperture degli edifici

1. Con riferimento alle coperture degli edifici si rimanda alle previsioni di PGT.
2. Al fine di ridurre gli effetti ambientali dovuti all'irraggiamento estivo, è possibile realizzare tetti verdi sia su coperture piane che inclinate. Per la realizzazione di tale soluzione, si deve prevedere un facile accesso alla copertura per la manutenzione e un sistema automatico di innaffiatura, nella stagione estiva, con il riutilizzo delle acque piovane. Tali coperture devono inoltre avere le seguenti caratteristiche:
 - essere piane o leggermente inclinate, composte da uno strato consistente di terra rivestita da manto erboso (spessore pacchetto almeno pari a cm. 15);
 - essere progettate e realizzate secondo quanto prescritto dalle apposite normative UNI.

Art. 88 – Illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione pubblica devono garantire l'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione, assicurare il risparmio energetico migliorando l'efficienza dell'impianto, contenere l'inquinamento luminoso e consentire la migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.

Art. 89 – Griglie ed intercapedini

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'areazione e protezione dall'umidità dei locali interrati nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di

ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art. 90 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche e di altra tipologia deve rispettare i seguenti criteri:
 - tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendano installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;
 - l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - le antenne paraboliche non devono superare la dimensione di 150 cm. di diametro;
 - devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del solo logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
 - le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada.
4. Gli impianti di condizionamento con affaccio sullo spazio pubblico o sulla pubblica via devono essere collocati in modo da non essere visibili dallo spazio pubblico medesimo e posti, se in facciata, ad un'altezza non inferiore a mt. 4,00, con colore adeguato a quello della facciata. In caso di balconi con ringhiera composta di elementi verticali aperti, l'installazione è consentita all'interno del balcone entro l'altezza massima della

ringhiera, a condizione che gli impianti abbiano dimensioni ridotte, colore e forma idonei a mimetizzarsi con i materiali di finitura del balcone, e siano privi di fregi o scritte suscettibili di evidenziarne la presenza.

5. Gli impianti di condizionamento devono essere collocati in modo tale che il rumore ed il calore, derivanti dal loro funzionamento, non si propaghino alle unità immobiliari adiacenti.

Art. 91 – Serramenti esterni degli edifici

1. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
2. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada
3. Per i nuclei di antica formazione è ammesso l'utilizzo oltre al legno anche dell'alluminio o del pvc effetto legno fatto salvo l'esplicito parere della Commissione del Paesaggio in merito alla coerenza dell'intervento con i caratteri della facciata e del contesto edificato. Non sono ammessi serramenti colorati e con finitura lucida, fatto salvo eventuale richiesta di deroga all'ufficio tecnico.

Art. 92– Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. L'installazione di insegne nelle aree adiacenti alla viabilità non deve essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione e non deve ostacolare l'accessibilità o fruibilità dello spazio pubblico.
2. Nel NAF le nuove insegne devono ottenere espresso parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. Le tende sono ammesse a protezione di porte e finestre:
 - nelle strade fornite di marciapiede, con oggetto inferiore di cm. 50 della larghezza del marciapiede e con un massimo di m. 1,50;
 - con altezza dal suolo superiore a m. 2,50;
 - con l'osservanza del libero transito;
 - senza impedimenti della visuale in danno dei vicini.
5. Per gli immobili di interesse storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta dell'organo preposto alla tutela del vincolo.
6. Per la realizzazione di vetrofanie sulle vetrine occorre preventivamente acquisire il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 93 – Cartelloni pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi, possono essere collocati alla pubblica vista, dopo la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
2. Il rilascio dell'Autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro della località.
3. È vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici, e quelli dichiarati di interesse storico-ambientale.
4. Le modalità per il rilascio delle autorizzazioni pubblicitarie sono stabilite nel Regolamento del Canone Unico Patrimoniale.

Art. 94 – Muri di cinta

1. È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali. Viene prescritto in ogni caso l'uso di materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.
2. I muri di sostegno verso gli spazi pubblici, verso le pubbliche vie e, in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, non possono superare 1,50 m. di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccato marciapiede, esistente o previsto, o dalla quota naturale del terreno. Per tali opere devono essere rispettati gli arretramenti di cui alle presenti norme. Nel caso in cui, a causa del particolare stato dei luoghi, fossero necessarie altezze del muro di sostegno superiori a 1,50 m., esse potranno essere autorizzate a condizione che vengano rispettati ulteriori arretramenti dai cigli stradali, da definirsi di volta in volta in base alle esigenze della viabilità e dell'interesse pubblico generale ed a condizione che siano realizzati a gradoni, ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita.
3. I muri di sostegno verso i confini privati, in presenza di fondi a dislivello naturale con materiale franabile, possono essere realizzati con altezza necessaria e conseguente allo stato dei luoghi. Qualora l'altezza complessiva (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti) superasse il limite di 2,50 m. le eventuali costruzioni da realizzarsi su fondo limitrofo devono rispettare una maggiore distanza dal confine, rispettando i limiti di zona, pari alla maggiore altezza del muro di sostegno oltre il limite di cui sopra; tale prescrizione vale ai fini della distanza dell'edificio da realizzare anche nel caso di muri di sostegno preesistenti. Per la realizzazione di terrapieni artificiali, i muri di sostegno non possono, in ogni caso superare l'altezza massima di 2,50 m., ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni preesistenti.
4. Ove la natura del terreno lo renda necessario, possono essere costruiti gradoni costituiti al massimo da tre corpi situati a quote diverse; l'altezza massima di ogni corpo è di 1,50

m. e la distanza minima tra un corpo e l'altro non può essere inferiore all'altezza degli stessi. Nelle zone agricole in pendio i muri di sostegno a gradoni possono essere autorizzati per permettere le coltivazioni specialistiche; in questi casi le caratteristiche saranno in funzione dello stato dei luoghi e verranno di volta in volta definite, dopo opportuni sopralluoghi, dall'Amministrazione comunale.

5. I muri di sostegno a gradoni possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di staticità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche per la loro realizzazione (numero, altezze distanze) saranno in funzione delle garanzie statiche.
6. L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali. L'Amministrazione comunale ha inoltre la facoltà di imporre l'uso dei materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.
7. In caso di inottemperanza alle summenzionate prescrizioni saranno applicate le sanzioni di cui al presente Regolamento edilizio, oltre a quelle eventualmente previste per ulteriori violazioni.

Art. 95 – Beni culturali e edifici storici

1. Gli interventi su edifici o parti di essi vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 sono subordinati al rispetto e alla conservazione degli elementi oggetto di tutela.

Art. 96 – Cimiteri monumentali e storici

1. Con riferimento alla regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo, si formula espresso rinvio al regolamento comunale in materia di attività funebri e cimiteriali.

Art. 97 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. La progettazione degli spazi pubblici deve essere effettuata nel rispetto dei requisiti di sicurezza fissati dalle vigenti disposizioni in materia.

Art. 98 – Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. La progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere conformate alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente Regolamento, al fine di garantire la piena fruibilità degli ambienti a tutte le persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
2. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nei casi di mutamento

della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico degli stessi e nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è obbligatorio adeguare le strutture ai requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa.

3. A mero titolo esemplificativo e senza alcuna pretesa di esaustività, oltre agli edifici e agli spazi pubblici, si considerano aperti al pubblico le seguenti attività:
 - uffici postali;
 - istituti di credito ed assicurativi;
 - agenzie di viaggi, di noleggio, immobiliari e finanziarie;
 - studi professionali legati da convenzione pubblica e/o ad una funzione istituzionale in forza della quale ricevano un pubblico indistinto;
 - esercizi pubblici per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande;
 - esercizi commerciali e laboratori che effettuano anche vendita al dettaglio;
 - strutture turistico ricettive;
 - locali di pubblico spettacolo, quali sale cinematografiche, da ballo e sale gioco;
 - sedi di associazioni sportive, ricreative e culturali.
4. È ammessa la possibilità di derogare, per gli edifici esistenti, alla previsione di cui ai commi precedenti a fronte di oggettivi elementi impeditivi determinati dalle caratteristiche del contesto e/o dalla conformazione dei locali, la cui sussistenza dovrà essere argomentata e autocertificata dal progettista dell'intervento edilizio. La deroga è ammessa da parte del SUE, in base a positiva valutazione delle motivazioni e delle soluzioni proposte.
5. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre ad una dichiarazione, a firma del progettista, attestante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia.
6. La progettazione degli spazi verdi accessibili dovrà tenere conto delle previsioni di cui al presente articolo al fine di sviluppare gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla normativa vigente.
7. Dato atto che il D.M. 236/1989 stabilisce che costituisce barriera architettonica, che necessita di essere superata, anche *"la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi"* è necessario che, nel caso di edifici pubblici o aperti al pubblico, gli elaborati da produrre a dimostrazione del rispetto della normativa vigente, indichino anche gli accorgimenti tecnici previsti per la sicurezza di non vedenti e ipovedenti.

Art. 99 – Serre bioclimatiche

1. Allo scopo di realizzare il miglioramento termico degli edifici, intervenendo sugli edifici e sugli impianti di nuova costruzione o ristrutturati, il contenimento del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva può essere ottenuto anche tramite la realizzazione di serre bioclimatiche, come disciplinate dalla normativa vigente.
2. Le serre bioclimatiche sono una tecnologia passiva per il controllo dei flussi termoigrometrici attraverso l'edificio, finalizzata al miglioramento del comfort abitativo e alla riduzione dei consumi energetici.
3. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, se opportunamente chiuse e utilizzate per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, possono essere considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio.
4. Trattandosi di un volume tecnico con funzione impiantistica o energetica esso deve far riferimento ai seguenti parametri:
 - parametro funzionale: la serra solare tecnologica deve avere un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione;
 - rapporto di proporzionalità: deve sussistere una necessaria proporzione tra il volume della serra solare tecnologica e quello dell'edificio e le esigenze effettivamente presenti.
5. Altre caratteristiche necessarie alla realizzazione di una serra bioclimatica:
 - il progetto deve rispettare la normativa del PGT per quanto riguarda le altezze e le distanze; è inoltre esclusa la realizzazione di serre tecnologiche dai centri e nuclei di antica formazione;
 - il progetto di valutazione del guadagno energetico dell'edificio deve essere redatto da un tecnico abilitato
 - nella fase progettuale non devono essere previsti locali che si affaccino esclusivamente sulla serra tecnologica;
 - i locali retrostanti devono mantenere il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dal Regolamento Locale d'Igiene
 - la serra tecnologica non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione dell'edificio cui si appoggia e non deve determinare la nascita di un nuovo locale con la presenza continuativa di persone: non deve configurarsi legalmente come locale di abitazione e/o luogo di lavoro;
 - l'orientamento della serra deve variare in un arco compreso tra sud-est e sud-ovest;

- la serra tecnologica deve prevedere un sistema di schermatura estiva dai raggi solari e le superfici vetrate devono essere apribili, per consentire la ventilazione naturale, senza pregiudicare la climatizzazione invernale ed evitando il surriscaldamento estivo;
 - la superficie vetrata deve essere prevalente: il rapporto tra superficie vetrata e superficie totale (verticali, orizzontali ed inclinate) deve essere almeno pari al 70%;
 - il volume lordo della serra non può superare il 10% del volume riscaldato dell'edificio;
 - il guadagno energetico durante la stagione invernale deve essere almeno del 20% della soluzione senza serra.
6. Nel periodo estivo si raccomanda l'utilizzo di sistemi di raffrescamento passivo degli spazi aperti, anche con l'utilizzo della vegetazione arborea. Il raffrescamento passivo degli spazi aperti, al fine di evitare la formazione di isole di calore, potrà essere realizzato con il riutilizzo delle acque piovane con le modalità di cui al presente regolamento. In alternativa possono essere utilizzati sistemi di ombreggiamento con vegetazione arborea in grado di contrastare il fenomeno delle isole di calore e favorire l'assorbimento dell'energia solare attraverso i processi di fotosintesi. L'impianto arboreo è da prevedere obbligatoriamente laddove gli spazi aperti siano pavimentati e con esposizione tale da causarne il surriscaldamento.

Art. 100 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. La realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici è disciplinata dalle normative specifiche di settore.

Art. 101 – Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatorio, nelle nuove costruzioni e per quelle soggette a ristrutturazione (nei casi previsti dal presente regolamento), l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolta dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.
2. Le coperture dei tetti, terrazzi e balconi devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti. È fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

Art. 102 – Strade e passaggi privati e cortili

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio costituiscono parte integrante dell'organismo edilizio e, per questo motivo, devono essere progettati congiuntamente allo stesso.
2. I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione.
3. Le strade ed i viali privati devono garantire un adeguato standard di visibilità, sicurezza e accessibilità. È altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.
4. La costruzione e/o apertura al privato e/o pubblico transito di strade, di passaggi privati è subordinata ad apposita autorizzazione dell'Ente competente il quale, nell'esercizio dei propri poteri, può altresì indicare le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'opera.
5. Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili devono essere effettuati utilizzando i materiali e le tecnologie idonee ad assicurare la migliore funzionalità, lo smaltimento delle acque, la permeabilità dei suoli e la stabilità degli edifici.

Art. 103 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. I cavedi, i pozzi luce, le chiostrine o i cortili di piccole dimensioni e gli spazi circoscritti dai muri perimetrali e dalle fondamenta degli edifici devono essere mantenuti in buone condizioni igienico- sanitarie al fine di garantire l'apporto di aria e luce ai locali secondari quali bagni, disimpegni, servizi.
2. Non è ammesso garantire il requisito di aereo illuminazione prescritto dal Regolamento d'Igiene attraverso chiostrini o pozzi di luce per locali di abitazione a meno che gli stessi non abbiano larghezza minima di 10 metri tra pareti.

Art. 104 – Intercapedini e griglie di aerazione

1. Le intercapedini e le bocche lupaie devono essere realizzate in modo tale da garantirne l'aerazione e la ventilazione naturale dall'esterno, nonché da scongiurarne episodi di allagamento e ristagno delle acque.
2. Nella loro sommità deve inoltre essere posata una griglia metallica complanare al piano marciapiede, adeguatamente dimensionata per i carichi a cui deve resistere (pedonali o carrabili).

Art. 105 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio, al fine di salvaguardare le tipicità locali, è facoltà del Comune imporre l'uso di specifici materiali per conseguire il rispetto delle caratteristiche locali.

2. È facoltà della Commissione per il Paesaggio, ove l'intervento debba essere sottoposto al parere di quest'ultima, fornire indicazioni riguardanti gli aspetti di cui al primo comma del presente articolo.
3. Per quanto non espressamente stabilito dal presente Regolamento edilizio si richiamano le previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio.

Art. 106 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Le aree di pertinenza degli immobili devono essere sistemate e mantenute in modo tale da garantire il decoro urbano ed in ossequio alla normativa nazionale vigente nonché al Piano delle Regole del PGT vigente, alle disposizioni dettate dal Codice Civile in ordine a siepi ed alberi ed alle norme sull'invarianza idraulica.

Art. 107 – Piscine

1. La realizzazione di piscine interrate, seminterrate o fuori terra che comportino una stabile trasformazione del suolo è subordinata alla presentazione del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività alternativa al PdC.
2. La realizzazione di piscine fuori terra che non comportino una stabile trasformazione del suolo poiché semplicemente appoggiate e facilmente smontabili, deve considerarsi attività edilizia libera se tali opere sono dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'Amministrazione comunale.
3. Per la realizzazione di piscine interrate, seminterrate o fuori terra stabili è sempre consigliato ottenere previamente il permesso dell'ente gestore del servizio idrico e fognario.
4. La realizzazione di piscine completamente interrate non soggiace alla normativa sulle distanze tra le costruzioni di cui all'articolo 873 del Codice Civile ma è soggetta al rispetto dell'art. 889 del Codice Civile ovvero deve rispettare la distanza minima dal confine tra privati e con spazi pubblici di m. 2,00.
5. La realizzazione di piscine seminterrate o fuori terra che comportino una stabile trasformazione del suolo deve rispettare la distanza minima di m. 3,00 dai fabbricati principali mentre dagli spazi pubblici vige quanto disciplinato dalle norme della disciplina generale del piano delle regole del PGT.

Art. 108 – Altre opere di corredo agli edifici

1. Si definisce pertinenza l'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
2. Sono considerati elementi di arredo delle aree di pertinenza rientranti nelle attività di edilizia libera:
 - gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo fino ad una superficie massima di 9 mq;
 - pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo fino ad una superficie massima di 16 mq
 - ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione fino ad un massimo di 5 mq;
 - ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo fino ad una superficie massima di 5 mq;
 - tenda, tenda a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo fino ad una superficie massima di 9 mq.
3. La predisposizione di pergotenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con intelaiatura che si qualifica in termini di mero elemento accessorio necessario al sostegno e all'estensione della tenda, è libera e non necessita di alcun titolo abilitativo, purché la relativa struttura si presenti come leggera ed amovibile e sia caratterizzata da elementi tali da renderne possibile la rimozione previo smontaggio, senza bisogno di opere di demolizione. Le pergotende sono costituite da coperture in teli amovibili.
4. Sono comunque da considerarsi nuove costruzioni:
 - gazebo avente una superficie compresa fra 9 mq e 16 mq non stabilmente infisso al suolo;
 - pergolato avente una superficie superiore a 16 mq anche se non stabilmente infisso al suolo;
 - ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione avente una superficie compresa fra 5 mq e 9 mq e altezza all'estradosso del solaio di copertura minore o uguale a 2,5 m.;
 - ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni anche se non stabilmente infisso al suolo avente una superficie compresa fra 5 mq e 9 mq e altezza all'estradosso del solaio di copertura minore o uguale a 2,5 m.;
 - tettoie avente una superficie inferiore a 16,00 mq e altezza all'estradosso del solaio di copertura minore o uguale a 2,5 m.;
 - tenda, tenda a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo avente una superficie superiore a 9 mq.

5. La realizzazione di tali manufatti è disciplinata dal PdR. La realizzazione di tali manufatti comporta la presentazione di una CILA, come prescritto dal D.lgs. 222/2016.
6. La predisposizione di barbecue deve essere effettuata osservando il rispetto di distanze atte a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza ed il relativo utilizzo deve essere improntato al rispetto della soglia della normale tollerabilità con riferimento ad immissioni di fumo e calore. Devono essere posizionati ad una distanza di almeno 5,00 metri dalle abitazioni.
7. I pergolati ed i gazebo non possono essere posizionati a meno di m. 1,50 dai confini di proprietà e a meno di 3,00 metri dalle costruzioni e non possono essere coperti ne chiusi lateralmente con strutture fisse o apribili. I gazebo possono essere coperti e chiusi lateralmente solo con teli amovibili.
8. Fuori dai casi previsti nei commi precedenti, si rimanda al dettato normativo di cui all'articolo 3 D.P.R. 380/2001.

Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo

Art. 109 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e di controllo delle trasformazioni e degli usi del territorio

1. La vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, è esercitata ai sensi degli articoli 27 e 28 del D.P.R. n. 380/2001 dal Dirigente del Settore Sportello Unico dell'Edilizia, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai regolamenti dell'Ente
2. L'attività di vigilanza viene esercitata anche dal Responsabile della Polizia Locale.
3. In relazione alle specifiche materie di competenza di altri uffici comunali l'attività di controllo viene esercitata dal personale di questi ultimi in collaborazione con lo Sportello Unico dell'Edilizia e la Polizia Locale.
4. L'Autorità comunale esercita, nel rispetto delle disposizioni di legge, la vigilanza sul territorio organizzando le forme di controllo che ritiene più opportune.

Art. 110 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli incaricati di cui all'articolo precedente, nell'esercizio del potere di vigilanza, hanno facoltà di accedere ai cantieri edilizi, nonché alle costruzioni esistenti, in qualsiasi momento.
2. Gli immobili interessati da opere edilizie devono risultare accessibili ai funzionari incaricati qualora si presentino per eventuali sopralluoghi. I funzionari possono inoltre effettuare controlli presso proprietà private qualora siano presenti circostanziate segnalazioni riguardo la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 111 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, oltre alle sanzioni delineate dalle normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., una sanzione amministrativa pecuniaria come disposto da specifico provvedimento della Giunta Comunale.
2. Per le diverse fattispecie di violazioni, le sanzioni sono stabilite nell'apposito provvedimento deliberativo approvato separatamente e oggetto di aggiornamento periodico.

Titolo V – Norme transitorie

Art. 112 – Revisione del Regolamento Edilizio

1. L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento edilizio sono sempre consentiti, nel rispetto della normativa statale e regionale sovraordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 113 – Adeguamento del Regolamento Edilizio

1. Le disposizioni del presente Regolamento edilizio si considerano automaticamente abrogate e sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.
2. Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerano direttamente operative.

Art. 114 – Abrogazione di precedenti norme

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio comporta l'immediata abrogazione del precedente Regolamento edilizio e delle previgenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto previsto nel presente Regolamento.