



COMUNE DI CLUSONE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

LUGLIO 2026

In rosso le modifiche apportate dopo la presentazione ai consiglieri del 02.07.2026

Gruppo di Lavoro:

Arch. Paolo Favole

Arch. Carlo Luigi Gerosa

Arch. Alessandra Gregori

Arch. p.t. Vittorio Tarantini

indice

parte I PRINCIPI GENERALI DELL'ATTIVITA'EDILIZIA7

Titolo unico	8
art.1 Ambito di applicazione	8
art.2 Definizioni tecniche uniformi	8
art.3 Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso	15
art.4 Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi	15
art.5 Modulistica unificata edilizia e documentazione da allegare alla stessa	16
art.6 Requisiti generali delle opere edilizie.....	16
art.7 Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale	16
art.8 Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia	16

parte II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 17

titolo 1. DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 18

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi18

art.9 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)	18
art.10 Titoli abilitativi	19
art.11 Attuazione degli interventi edilizi	19
art.12 Mutamenti di destinazione d'uso.....	20
art.13 Modalità diretta convenzionata	20
art.14 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio	21
art.15 Autorizzazione Paesaggistica e Compatibilità Paesaggistica	21
art.16 Composizione e nomina della Commissione edilizia	22
art.17 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie	23
art.18 Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale	23
art.19 Modalità di coordinamento con SUE e SUAP	23

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi24

art.20 Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento.....	24
art.21 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	24
art.22 Interventi urgenti	25
art.23 Frazionamenti catastali	25
art.24 Titoli abilitativi	26
art.25 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	26
art.26 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	26
art.27 Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico generale	27
art.28 Deroghe nei Piani Attuativi.....	28
art.29 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio ...	28
art.30 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	29

art.31	Concorsi di urbanistica e di architettura	29
titolo 2.	DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	30
Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori		30
art.32	Comunicazione di inizio e differimento dei lavori	30
art.33	Interruzione dei lavori	30
art.34	Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia	31
art.35	Varianti	31
art.36	Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori	31
art.37	Comunicazione fine lavori	31
art.38	Occupazione suolo pubblico	32
art.39	Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto e materiale proveniente da scavi	32
Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori		33
art.40	Principi generali dell'esecuzione dei lavori	33
art.41	Punti fissi di linea e quote di livello	33
art.42	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	34
art.43	Cartelli di cantiere	36
art.44	Criteri da osservare per scavi e demolizioni	38
art.45	Misure di cantiere ed eventuali tolleranze	40
art.46	Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	40
art.47	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	42
titolo 3.	DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	43
Capo I – Disciplina dell'oggetto Edilizio		43
art.48	Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici	43
art.49	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica	43
art.50	Tutela dell'inquinamento acustico	46
art.51	Riduzione del consumo di suolo	47
art.52	Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	47
art.53	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	48
art.54	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon	48
art.55	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	49
art.56	Tutela ambientale del suolo e sottosuolo	50
art.57	Bonifica e qualità dei suoli	52
art.58	Manutenzione delle costruzioni e degli impianti	53

art.59	Locali seminterrati e sotterranei.....	54
art.60	Intercapedini e vespai	54
art.61	Gronde e pluviali	55
art.62	Coperture	55
art.63	Scale	55
art.64	Locali sottotetto non agibili.....	57
art.65	Recupero dei locali sottotetto.....	57
art.66	Volumi tecnici	58
art.67	Vani contatori	58
art.68	Aggetti su strada, parapetti e davanzali	58
art.69	Edificazione sul confine.....	59
art.70	Distanze dai confini	60
art.71	Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili.....	61
art.72	Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici	62
art.73	Soppalchi	63
art.74	Qualità dell'aria	64
art.75	Requisiti illuminotecnici.....	65
art.76	Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici	67
art.77	Comignoli: altezze ed ubicazioni.....	68
art.78	Corti o cortili	68
art.79	Pergotende di uso privato e verande panoramiche amovibili	69
art.80	Patii	70
art.81	Cavedi	70
art.82	Cavedi tecnici o passi d'uomo	71
art.83	Aereazione tramite cortili, patii.....	71
art.84	Attrezzature di protezione e gestione delle colture in ambito agricolo	71
art.85	Coperture degli orti urbani	72
art.86	Depositi attrezzi per la conduzione dei suoli.....	72
art.87	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	73
art.88	Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse.....	75
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico		76
art.89	Strade private e private ad uso pubblico.....	76
art.90	Portici	76
art.91	Piste ciclabili.....	77
art.92	Aree per parcheggio.....	77
art.93	Piazze e aree pedonalizzate	78
art.94	Marciapiedi e percorsi pedonali	79
art.95	Passi carrai ed uscite per autorimesse	80
art.96	Chioschi/dehors provvisori posizionati su suolo pubblico.....	81
art.97	Recinzioni.....	83
art.98	Numerazione civica	85
art.99	Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette	85
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente		86

art.100	Aree verdi, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, orti urbani, parchi e percorsi in territorio rurale sentieri connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano connessioni alla rete verde comunale	86
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche.....		87
art.101	Approvvigionamento idrico.....	87
art.102	Depurazione e smaltimento delle acque.....	87
art.103	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	87
art.104	Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento ..	89
art.105	Allacciamento degli edifici ai servizi a rete.....	89
art.106	Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica ...	90
art.107	Telecomunicazioni	91
art.108	Rete di illuminazione pubblica	91
art.109	Illuminazione esterna negli spazi privati	91
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....		91
art.110	Recupero urbano e sicurezza pubblica - aree ed edifici dismessi, ineditati e in disuso	91
art.111	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	93
art.112	Interventi edilizi esenti dalla presentazione della denuncia strutturale.....	94
art.113	Certificato d'Idoneità Statica	95
art.114	Fascicolo del fabbricato	96
art.115	Targhetta dell'amministratore degli edifici.....	97
art.116	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	98
art.117	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	98
art.118	Griglie ed intercapedini	98
art.119	Serramenti esterni degli edifici	99
art.120	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	99
art.121	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	100
Capo VI – Elementi costruttivi.....		100
art.122	Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	100
art.123	Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia	100
art.124	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	101
titolo 4. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO		104
art.125	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	104
art.126	Rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia.....	104
art.127	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	104
art.128	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	106
art.129	Sanzioni e accertamento della compatibilità paesaggistica.....	107
art.130	Attività di controllo	107
titolo 5. NORME TRANSITORIE		108
art.131	Aggiornamento del regolamento edilizio.....	108
art.132	Disposizioni transitorie	108

Ulteriori riferimenti relativi al regolamento edilizio

Allegato C alla DGR 24.10.2018 n° XI/695 *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale*

DECRETO LEGISLATIVO 10 giugno 2020, n. 48, *Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.*

Risparmio Energetico

<https://www.regione.lombardia.it/ambiente-e-territorio/energia/impianti-termici-edilizia-sostenibile-e-certificazione-energetica/disposizioni-per-efficienza-energetica-degli-edifici>

Invarianza Idraulica

<https://www.regione.lombardia.it/ambiente-e-territorio/difesa-del-suolo/invarianza-idraulica-idrologica>

parte I PRINCIPI GENERALI DELL'ATTIVITA'EDILIZIA

Titolo unico

art.1 Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento è approvato in forza degli Articoli 28 e 29 della legge regionale n. 12/2005.
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. L'articolato delle NTA del PGT, ove in contrasto con le presenti norme, sono da intendersi prevalenti.
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.
5. Le norme di carattere igienico sanitario contenute nel presente Regolamento prevalgono su quelle del titolo III del Regolamento Locale d'igiene – ASL Bergamo – Comuni del distretto di Clusone – approvato con delibera USSL n. 25 del 08/11/1985 n. 19, e s.m.i., che, al contrario, relativamente alle prescrizioni non modificate resta integralmente richiamato e fatto proprio dal presente regolamento.

art.2 Definizioni tecniche uniformi

Le Definizioni tecniche uniformi (di seguito DTU) sono state recepite dalle regioni proprie Delibere di Giunta o di Consiglio regionale, (al quale si rimanda per una più esaustiva descrizione), che vengono riportate di seguito; in caso di difformità o di modifiche successiva, prevale la norma di ordine superiore:

Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una potenziale porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Dotazioni territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbisogno, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie coperta (SCOP)

Superficie risultante della proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)

Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie totale del lotto (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie. Sono da includere le superfici relative ai soppalchi fatto salvo quanto di seguito normato nella definizione di SA.

Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessorie e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze,
- le tettoie e le pensiline con profondità inferiore a m 1,50; le tettorie e le pensiline aventi profondità uguale o superiore a 1,50 m concorrono al calcolo della superficie lorda (SL);
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili per la porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi, Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

Sono altresì scomputabili dalla SL, quali incentivi, e alle condizioni di seguito riportate, le presenti casistiche:

- a) con riferimento agli spazi di pertinenza dell'intero edificio non vengono computati nella SL:
- **per la SL residenziale**, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, carrozzine e mezzi di trasporto per disabili, fino ad un massimo di superficie pari a 20 mq;
 - **per la SL produttiva e terziaria**, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a sale comuni per attività sindacali e ricreative dei dipendenti, nidi aziendali, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, carrozzine e mezzi di trasporto per disabili fino ad un massimo di superficie pari a 20 mq;

- per la **SL ricettiva**, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness ad uso esclusivo dei clienti dell'albergo comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, carrozzine e mezzi di trasporto per disabili fino ad un massimo di superficie pari a 20 mq;
- per la **SL destinata ad attività di interesse pubblico o generale** (ospedali, residenze sanitarie assistenziali, case per studenti, scuole, ecc.), non asservite, accreditate o convenzionate ai sensi del Piano dei Servizi, gli spazi accessori all'attività principale, quali: palestre, luoghi di culto, sale ricreative per gli ospiti e per gli addetti, e relativi servizi igienici, fino ad una quota del 10% di tale SL.

Lo scomputo dalla SL degli spazi di cui alla presente lettera a), non può comunque superare i 500 mq di superficie al netto di pareti e tramezzi, ad eccezione del ricettivo per il quale non può comunque superare i 200 mq, ed è subordinato alla sottoscrizione e alla trascrizione presso i registri immobiliari di atto unilaterale d'obbligo in favore del Comune di Clusone, con il quale i medesimi spazi sono asserviti perpetuamente all'uso comune dell'edificio. Gli spazi devono essere conseguentemente accatastati come beni comuni non censibili. La possibilità di non computare in SL gli spazi di pertinenza come sopra descritti potrà essere utilizzata complessivamente una sola volta per ogni edificio e non potrà essere utilizzata nuovamente qualora gli spazi pertinenziali realizzati ai sensi del presente Regolamento o del previgente siano stati successivamente recuperati con norme di tipo incentivante o derogatorio (piano casa, condono edilizio, bonus ecc...) o destinati a servizi non computati in SL, questo anche in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio.

- b) con riferimento agli spazi di collegamento verticale: le superfici di ingombro delle scale interne alle singole unità immobiliari, ad eccezione di quelle che siano contenute all'interno di un vano strutturale proprio completamente chiuso che si apre ai singoli piani con un vano porta, vanno conteggiate a tutti i piani nella SL.
- c) con riferimento ai soppalchi: dall'adozione del presente Regolamento nei progetti di nuova costruzione (comprensivi di demolizione e ricostruzione) i soppalchi devono essere conteggiati nella SL di progetto indipendentemente dalle loro caratteristiche, mentre possono essere realizzati, senza essere conteggiati nella SL, in edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento secondo quanto di seguito indicato: locali autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella SL soppalchi di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostante/i;
- d) Nei piani interrati e seminterrati, per le unità immobiliari con destinazione commerciale esistenti alla data di adozione del presente regolamento, è consentito l'inserimento o l'adeguamento, ai soli fini igienico-sanitari e/o dell'abbattimento delle barriere architettoniche, di servizi igienici e spogliatoi senza che gli stessi determinino un aumento di SL.
- e) ai fini del calcolo della SL non vengono conteggiati i vani sottotetto aventi tutte le seguenti caratteristiche: l'altezza media ponderale, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,35. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. Le superfici di

ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale. Si specifica inoltre che i sottotetti raggiungibili con scala fissa, e non retrattile, concorrono nella SA (superficie accessoria), sulla quale verrà poi determinato il contributo connesso al costo di costruzione.

- f) si specifica inoltre che in edifici residenziali le tettoie e le pensiline **a protezione degli accessi aperte sui lati** sono escluse dal computo della SL. Qualora la loro superficie superi il 20% della SL dell'unità immobiliare cui appartengono, o, nel caso siano parti comuni, superi il 20% della superficie coperta (S.c.) dell'immobile, saranno da considerarsi nuove edificazioni ai sensi dell'art. 3, lettera e 6) del D.P.R. 380/2001. Non vengono inoltre conteggiate al fine della SL le tettoie di protezione della legna che configurano come manufatti tecnici necessari al funzionamento dell'impianto di riscaldamento del fabbricato di cui sono accessorio, come all'art.66 "volumi tecnici" del presente Regolamento edilizio.
- g) I locali destinati alla raccolta dei rifiuti sono considerati vani tecnici.

Superficie complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\%SA$)

Superficie calpestabile (SCAL)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA)

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte da una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte, o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile (HU)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile dalle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di

proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

Altezza urbanistica (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Volume urbanistico (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

art.3 Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

Gli interventi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

art.4 Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi

Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Permesso di costruire e Permesso di Costruire Convenzionato), nonché a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) i seguenti soggetti:

- a. il proprietario;
- b. nel caso di comproprietà, pro - quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- c. l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni; il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e. il rappresentante legale del proprietario;
- f. il titolare di diritto di superficie;
- g. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del Codice Civile;
- h. l'enfiteuta;
- i. il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j. l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k. il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l. il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- m. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- n. colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il soggetto titolare del Permesso di Costruire, o il soggetto che ha presentato la pratica edilizia, o i successori o aventi

causa, devono presentare allo sportello unico la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile.

I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli edilizi abilitativi, le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia sono reperibili e aggiornati sull'apposito portale web del Comune.

art.5 Modulistica unificata edilizia e documentazione da allegare alla stessa

La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare è reperibile sul portale web del Comune. Qualora il responsabile del procedimento lo ritenga necessario, potrà richiedere ulteriore documentazione rispetto all'elenco reperibile sul sito, motivando tale richiesta. Tutti i progetti incidenti sui parametri urbanistici fondamentali e soggetti al pagamento di contributo concessorio devono obbligatoriamente essere corredati dai modelli A e B – DM 801/77.

art.6 Requisiti generali delle opere edilizie

Si rinvia integralmente a quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e per quanto attiene i requisiti generali delle opere edilizie a quanto riportato all'allegato C della DGR 24.10.2018 n. XI/695, punti A.1, A.2, A.4, A.5, A.6 e D.1.

art.7 Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale

Si rinvia integralmente a quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), dal DLgs 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art.10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e per quanto attiene la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale a quanto riportato all'allegato C della DGR 24.10.2018 n. XI/695, ai punti C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, C.6, C.7 e C.8 .

art.8 Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia

Si rinvia integralmente a quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e per quanto attiene i requisiti generali delle opere edilizie a quanto riportato all'allegato C della DGR 24.10.2018 n. XI/695, ai punti D.4, D.6, D.8, D.9, D.11 e D.12.

**parte II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN
MATERIA EDILIZIA**

titolo 1. DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

art.9 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

- 1 Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni previste dall'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e dall'art. 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 s.m.i..
- 2 Tramite le proprie strutture organizzative svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, segnalazioni, o istanze, nonché di adozione di ogni possibile atto attinente alla materia edilizia, curando i rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le eventuali altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi.
- 3 Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con altri organi competenti in convenzionamenti urbanistici, piani attuativi e accordi di programma nonché per le attività inerenti alla formazione dei titoli edilizi¹.
- 4 In ragione di quanto sopra evidenziato e tenuto conto delle normative vigenti in materia di procedimento relative all'attività edilizia, si intendono:
 - a. per Responsabile del Procedimento, come definito dagli artt. 5 e 6 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - *Nuove norme sul procedimento amministrativo* -, il responsabile della specifica struttura organizzativa cui è attribuito il procedimento o il funzionario allo scopo specificatamente nominato;
 - b. per Responsabile dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia ², il Responsabile dell'ufficio/suo Direttore a cui compete il coordinamento delle attività edilizie e quanto disciplinato dallo Statuto Comunale, nonché i poteri sostitutivi nei confronti dei Responsabili delle Unità Territoriali e, nelle Unità prive di Dirigente, dei Responsabili del Procedimento.
 - c. per Responsabile dell'Unità Territoriale, il Dirigente preposto alla direzione della stessa, i cui compiti sono indicati nello Statuto Comunale, e negli artt. 4,17, 19 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 - Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche - ed artt. 107,109,111 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 - Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali.
- 5 Si richiama l'art. 2 comma 9 bis della L. 241/1990 in materia di attribuzione dei poteri sostitutivi in caso di inerzia. Restano ferme le norme previste in materia di poteri sostitutivi regionali.
- 6 Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce presso le amministrazioni competenti, mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale,

¹Questi possono essere altri uffici o altre Direzioni e Unità Organizzative del Comune stesso.

²Se presente all'interno dell'ente.

paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità nonché di eventuali altre strutture comunali.

art.10 Titoli abilitativi

- 1 Lo Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dall'art 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i provvede alla ricezione delle comunicazioni di inizio lavori asseverate e di mutamento di destinazione d'uso, delle segnalazioni certificate di inizio attività e di agibilità, delle domande per il rilascio di permessi di costruire, delle comunicazioni di inizio e fine lavori e di ogni altro atto di assenso, istanza o comunicazione comunque denominati in materia di attività edilizia nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 23, 33 e 39 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio. Per i procedimenti inerenti i titoli abilitativi si rimanda alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i e al Titolo II del D.P.R. 380/2001.
- 2 È consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per i singoli ambiti interessati (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari o porzioni fisicamente definite) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.
- 3 È consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. Qualora più interventi edilizi di manutenzione o risanamento conservativo autonomamente conducano ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente, è necessario l'idoneo titolo abilitativo con l'adeguata qualifica da essi risultante.
- 4 Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni non soggette alle disposizioni del Titolo II del medesimo DPR.

art.11 Attuazione degli interventi edilizi

- 1 L'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio mediante interventi edilizi avviene con le seguenti modalità:
 - a. diretta, mediante la formazione del titolo abilitativo
 - b. diretta convenzionata, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati alla formazione del titolo abilitativo
 - c. subordinata a pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata
- 2 Tutti i progetti di opere edilizie indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.

art.12 Mutamenti di destinazione d'uso

- 1 Per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie si rimanda all'art. 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio - nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- 2 La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata secondo la modulistica pubblicata sul sito web istituzionale.
- 3 In ogni caso deve essere allegata al progetto o alla comunicazione l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste al titolo 3, nonché la compatibilità con la normativa sismica circa la variazione della classe d'uso o dei carichi sulle strutture ai sensi delle Norme Tecniche sulle Costruzioni; per la verifica e la certificazione di conformità dei requisiti ambientali si rimanda al titolo 3 del presente Regolamento.
- 4 Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetto alla verifica ed eventuale corresponsione di dotazione territoriale nei casi e nelle modalità previsti dalla normativa vigente e/o dagli atti di pianificazione.
- 5 Ai fini dell'applicabilità del presente articolo sono fatte salve e richiamate le Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

art.13 Modalità diretta convenzionata

- 1 Sono modalità diretta convenzionata i titoli edilizi per i quali è richiesta la stipula di una convenzione o la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo così come definiti all'art. 28 bis Dpr 380/2001.
- 2 Fermo restando il procedimento del relativo titolo edilizio abilitativo, la stipula della convenzione o l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale sono presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi stessi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale e integrante dei titoli abilitativi.
- 3 L'utilizzo della modalità diretta convenzionata è consentito nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente.
- 4 È previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante, si assuma tutti gli obblighi previsti dall'atto convenzionale e presenti le opportune fideiussioni a garanzia degli obblighi stessi se necessarie.
- 5 È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.
- 6 Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a modalità diretta convenzionato, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente idoneo titolo abilitativo o domanda di permesso di costruire, corredata dalla documentazione di seguito indicata, oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:

- a. uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento. Tali testi potranno essere integrati e/o modificati nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e dell'eventuale Conferenza dei Servizi
 - b. documentazione progettuale relativa all'intervento edilizio e quella afferente i contenuti da disciplinare, in riferimento a quanto sopra
- 7 Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata, indice l'eventuale Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. e cura l'istruttoria tecnico-amministrativa anche in relazione ai contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione.
 - 8 A seguito di chiusura favorevole della fase istruttoria il Dirigente (o il Responsabile del Procedimento), assume la determinazione preventiva sui contenuti del titolo edilizio invitando il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione.
 - 9 Il Responsabile del Procedimento verifica l'effettuazione di quanto indicato al punto precedente e le garanzie presentate dal richiedente in merito agli obblighi dell'atto/convenzione, se necessarie.
 - 10 Conclusi tali adempimenti l'Amministrazione rilascia il Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001 ovvero potrà perfezionarsi il diverso titolo abilitativo previsto dalla legge.

art.14 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 è istituita la commissione per il paesaggio quale organo tecnico-consultivo che esprime pareri obbligatori non vincolanti in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del comune, nonché al giudizio di impatto paesistico previsto dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), sezione specifica del vigente Piano Territoriale Regionale (PTR).
2. L'istituzione, le attribuzioni, la nomina e la composizione della commissione per il paesaggio sono disciplinate dal vigente "Regolamento della Commissione per il Paesaggio" approvato con delibera della Giunta regionale n.4348 del 22.02.2021.
3. Alla commissione del paesaggio è altresì attribuita la funzione di organo consultivo dell'ufficio tecnico comunale per progetti soggetti ad esame di impianto paesistico ai sensi dell'art. 35 del PPR, parere da intendersi obbligatorio per interventi di nuove edificazione o ricostruzione integrale.

art.15 Autorizzazione Paesaggistica e Compatibilità Paesaggistica

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

- 2 Per le procedure di presentazione e di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e della Compatibilità Paesaggistica si rimanda agli artt.146, 167 e 181 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., al DPR 31/17 Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata, D.lgs. 63/2008 ulteriori disposizioni correttive e integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio.
- 3 La Commissione per il Paesaggio esamina l'istanza presentata e formula il proprio parere obbligatorio nei termini previsti e disciplinati dalle vigenti normative di settore;
- 4 L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

art.16 Composizione e nomina della Commissione edilizia

1. La commissione edilizia è composta da tre soggetti (ingegneri, architetti e geometri iscritti all'ordine/collegio professionale), integrati da un consulente competente in materia agronomica (dottore in agraria o dottore forestale), da un consulente competente in materia geologica (geologo) e da un consulente competente in materia acustica (tecnico iscritto nell'elenco regionale).
2. I consulenti sono interpellati solo su invito della commissione stessa, nel caso quest'ultima ravveda la necessità di un loro consulto; tuttavia, quando presenti, concorrono al raggiungimento del numero legale minimo di tre commissari per seduta.
3. Il presidente della commissione edilizia deve essere laureato in ingegneria o in architettura
4. La nomina della commissione avviene con la seguente procedura:
 - avviso pubblico;
 - raccolta delle candidature e dei curriculum;
 - predisposizione da parte dell'ufficio tecnico dei candidati idonei alla nomina di presidente o commissario, dell'elenco dei candidati idonei alla nomina di commissari e dell'elenco dei candidati idonei ad essere nominati consulenti esterni;
 - la Giunta comunale con propria delibera procede alla nomina del presidente, dei commissari e dei consulenti specializzati, sulla base degli elenchi istruiti dall'ufficio tecnico.
5. Ai sensi del co 2 dell'art. 4 del DPR 380/2001, sono sottoposti al preliminare parere consultivo della Commissione edilizia i seguenti interventi:
 - progetti che prevedano un riconoscimento di allineamenti precostituiti o deroghe alle distanze minime prescritte da strade e confini di proprietà comunali;
 - interventi che richiedano il riconoscimento di incentivi volumetrici così come definiti dall'art. 11 e 26 del Piano delle Regole;
 - piani attuativi da sottoporre all'adozione/approvazione del Consiglio comunale.
6. La partecipazione alla commissione edilizia istituita con il presente articolo è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali dell'Ente e non dà luogo alla corresponsione di alcun compenso.

art.17 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

- 1 Lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art.32 della LR 12/2005, costituisce il punto di accesso per il privato che intende presentare titoli abilitativi relativi ad interventi edilizi.
- 1 Ogni richiesta, segnalazione e comunicazione si intenderà regolarmente prodotta alla data di avvenuto deposito allo Sportello Unico per l'Edilizia. In tema di decorrenza dei termini dei procedimenti si richiama quanto previsto dall'art. 18 bis comma 1 e 2 della L. 241/90.
- 2 I progetti presentati in modalità telematica dovranno essere predisposti con le procedure previste da tale servizio e corredati della relativa documentazione, come previsto dalla normativa vigente e integrata da quanto indicato dal sito istituzionale.

art.18 Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale

1. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
 - a. fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali
 - b. fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine
 - c. dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili
 - d. rappresentare la situazione comparativa tra lo stato di fatto/stato autorizzato e lo stato di progetto contraddistinto convenzionalmente con il giallo/rosso, da riportare in legenda, da applicarsi anche alle destinazioni d'uso dei locali; diverse indicazioni dovranno essere espressamente riportate in legenda;
2. Inoltre, nei casi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, nonché di realizzazione di opere di urbanizzazione, deve essere presentata, in fase di comunicazione di fine lavori, documentazione digitale georeferenziata con l'indicazione del perimetro dell'ambito di intervento, delle eventuali aree di cessione e delle aree oggetto di opere di urbanizzazione, da aggiornarsi a seguito dell'ultimazione dei lavori secondo le specifiche indicate sul sito istituzionale.

art.19 Modalità di coordinamento con SUE e SUAP

1. Il comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, disciplina con apposito provvedimento con quali procedure e modalità garantire l'integrazione tra SUE e SUAP, articolando i procedimenti di competenza dei relativi sportelli, anche in relazione alle innovazioni organizzative e digitali dell'Amministrazione comunale.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

art.20 Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento

1. Ove si proceda alla realizzazione di nuove costruzioni, le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate ad atto ricognitivo della densità edilizia e a vincolo di asservimento agli indici urbanistici applicabili al momento della formazione del titolo edilizio, in conformità con quanto disposto dalle NTA del PdR vigente.
2. Il vincolo di asservimento e l'atto di densità permangono con il permanere degli edifici, anche se oggetto di frazionamento ovvero di alienazione, anche parziale, dell'area, fatta salva la facoltà di utilizzare indici urbanistici diversi che si rendano applicabili per effetto di variazioni del PGT.
3. Il vincolo di asservimento e l'atto di densità viene costituito mediante atto notarile debitamente registrato, da sottoscrivere e trascrivere a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato prima del rilascio o della formazione del titolo.
4. Nell'atto di asservimento o di densità dovrà essere indicata la quantificazione dei diritti edificatori perequati eventualmente utilizzati o trasferiti; il certificato dei diritti edificatori dovrà essere consegnato in originale entro la formazione del titolo.
5. L'atto ricognitivo della densità edilizia e di asservimento delle aree dovrà essere sostituito da atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, contestualmente alla presentazione della fine dei lavori.
6. In caso di trasferimento di diritti edificatori perequati, il vincolo di asservimento deve essere esteso anche alle aree che hanno generato tali diritti.
7. Lo Sportello Unico per l'Edilizia trasmette una copia dell'atto all'Area competente che ne detiene la raccolta in appositi registri e che provvede all'aggiornamento del registro dei diritti edificatori a sensi della vigente normativa Regionale in materia.

art.21 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) consiste in un documento rilasciato dalla Pubblica Amministrazione nello specifico dal Responsabile del Settore del Territorio o dal Dirigente nei modi e nelle forme di legge.
2. Nel Certificato verranno riportate le indicazioni urbanistiche e nello specifico:
 - a. le norme di edificazione pertinenti, sia vigenti che in regime di salvaguardia, nonché l'eventuale assoggettamento a piano urbanistico attuativo
 - b. prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare
 - c. i vincoli incidenti sull'immobile
 - d. le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi in atto
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area la quale può essere inibita, totalmente o parzialmente, da edificazioni precedenti, da atti o convenzioni intervenute tra privati ovvero tra il privato e l'ente pubblico o da vincoli imposti da autorità diverse dal Comune.

4. Il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, e pertanto non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle normative vigenti in materia.
5. La richiesta può essere presentata da chiunque e non occorre che il richiedente sia il diretto interessato.
6. La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica deve essere formulata attraverso il portale SUE sul modello predisposto dal Comune e deve contenere:
 - a. le generalità del richiedente allegando fotocopia della Carta di Identità
 - b. i dati dell'immobile con riferimento al terreno e/o ai fabbricati indicando l'ubicazione (via/Piazza/Vicinale/...), i dati catastali (foglio e mappale/particella) ed allegando estratto di mappa catastale aggiornato con individuazione dell'immobile.
 - c. la data a cui deve essere riferita la certificazione
 - d. l'uso per cui è richiesta la certificazione (successione / atto pubblico o privato specificando se vendita, donazione, esproprio / altro specificando... /etc.)
7. Il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica è a titolo oneroso come da tariffe stabilite da deliberazione del Consiglio o della Giunta Comunale;
8. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e alla normativa vigente ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380/2001.
9. Decorso il termine previsto dalla legge per il rilascio, il CDU può essere sostituito da una dichiarazione attestante l'avvenuta presentazione della domanda, ai sensi dell'art. 30 comma 4 del DPR 380/2001.

art.22 Interventi urgenti

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, sulla base di una perizia tecnica corredata da rilievo fotografico a cura del privato, è consentito al proprietario eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti;
2. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo;
3. Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti, compresa la presentazione della perizia tecnica allo Sportello Unico all'Edilizia.

art.23 Frazionamenti catastali

1. Prima dell'approvazione dei frazionamenti catastali delle aree da parte dell'Agenzia del Territorio, gli stessi devono essere depositati presso il Comune, ai sensi dell'art. 30 comma 5 del DPR 380/2001.
2. A tal fine deve essere presentata istanza che deve indicare:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto

collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;

- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi catastali identificativi dell'area o delle aree di interesse;
- d) documenti specifici dell'Agenzia del Territorio;
- e) fotocopia autentica dell'atto o degli atti notarili di provenienza, dal quale si evinca la titolarità delle particelle interessate da modifiche o frazionamenti catastali.

art.24 Titoli abilitativi

- 1. L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, a cui si rimanda.
- 2. L'efficacia temporale dell'autorizzazione paesaggistica è disciplinata dall'art. 146, c.4 del D.lgs. 42/2004.

art.25 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

- 3. Il Sindaco sentito il parere o su richiesta delle autorità competenti (ATS, VV.FF., ecc.), qualora vengano meno i requisiti igienico-sanitari e/o strutturali e/o impiantistici e/o di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e/o privata, può disporre la sospensione dell'uso o dichiarare l'inagibilità degli immobili o di parte di essi, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934 e s.m.i. con atto da notificarsi alla proprietà/soggetti coinvolti.
- 4. Tra i motivi che determinano le condizioni di inagibilità si segnala l'assenza di condizioni atte a garantire un sufficiente livello di sicurezza e di utilizzo dell'immobile. Si rinvia inoltre a quanto meglio specificato al Titolo III capo I del RLI per i requisiti di inagibilità igienico sanitaria.
- 5. L'immobile dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non vengano rimossi i vizi che hanno determinato l'inagibilità.

art.26 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

- 1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal DPR 380/2001 Titolo II capo II sezione II e dalla L.R. 12/2005 Parte II Titolo I capo IV.
- 2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda o al volume urbanistico oggetto di intervento, calcolate secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale e del presente Regolamento.
- 3. Per tutti gli interventi su immobili con destinazione residenziale, qualora il richiedente non intenda procedere alla compilazione della Tabella Ministeriale comprendente l'intero edificio per determinare la classe dello stesso, il contributo per il costo di costruzione è da considerarsi in ogni caso congruo se il calcolo è effettuato sulla base della tabella

ministeriale con l'applicazione della classe massima alla superficie complessiva dell'intervento.

4. In caso di intervento edilizio soggetto al pagamento del Contributo di Costruzione con contestuale mutamento di destinazione d'uso, il pagamento dello stesso, qualora dovuto, è assoggettato alle previsioni del presente articolo, ivi comprese quelle in tema di rateizzazione.
5. Il contributo di costruzione di cui al presente articolo, è ridotto o non è dovuto nei casi previsti dalla legge o da atti dell'Amministrazione comunale.
6. In caso di presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, la documentazione necessaria alla sua quantificazione deve essere allegata alla segnalazione medesima ed effettuato il versamento prima dell'inizio dei lavori.
7. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con atti dell'Amministrazione.

art.27 Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico generale

1. Per quanto attiene la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria dovuti per interventi edilizi, si rinvia alla disciplina statale e regionale vigente. Non sono riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
2. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione e in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
3. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile presentare segnalazione certificata ai fini dell'agibilità dell'intervento edilizio privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate.
4. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, potrà essere presentata segnalazione di agibilità parziale nel rispetto della normativa vigente, mentre per presentare segnalazione di agibilità totale occorrerà il rispetto di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
5. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali possono essere previste a scomputo esclusivamente dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli

oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge, senza possibilità di compensazione dei costi eccedenti. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, dovrà essere versata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti oppure, a scomputo di tale differenza, potranno essere realizzate ulteriori opere di urbanizzazione.

6. Le opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, lo scomputo viene riconosciuto fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, fatto salvo quanto previsto al comma precedente e dalla normativa vigente
7. La compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando quanto previsto al precedente comma 6, è ammessa qualora vi sia specifica previsione nell'ambito di piani e programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo.

art.28 Derghe nei Piani Attuativi

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

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

1. L'Amministrazione Comunale pubblica sul proprio sito internet, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari:
 - a. la documentazione che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, solo nel caso sia in aggiunta da quella prevista dalla normativa regionale;
 - b. l'elenco degli uffici anche decentrati ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;
 - c. le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
 - d. l'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
 - e. l'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche presentate;
 - f. i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
 - g. l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.
2. L'Amministrazione Comunale si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza, di amministrazione digitale, di definizione e individuazione delle responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, comprensivo di quanto previsto per i documenti già in suo possesso.
3. L'Amministrazione Comunale, ai fini degli obiettivi di cui al comma precedente, favorisce la riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati, coinvolti nei medesimi procedimenti.

art.30 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Nell'esercizio delle proprie competenze in materia di governo del territorio ed edilizia, l'Amministrazione comunale può favorire il contributo delle associazioni e dei Cittadini, ai quali garantisce il coinvolgimento e la partecipazione nelle fasi procedurali della formazione dei diversi atti, secondo l'ordinamento nazionale, regionale e statutario vigente.
2. Fatte salve le forme di partecipazione ai procedimenti urbanistici ed edilizi previste dall'ordinamento vigente, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza su temi di interesse cittadino mediante l'utilizzo di opportuni strumenti di partecipazione democratica.

art.31 Concorsi di urbanistica e di architettura

3. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica, privilegiando concorsi di progettazione o concorsi di idee nelle procedure di affidamento dei servizi di architettura e ingegneria relativi in particolare a lavori e opere pubbliche da realizzare in ambiti contraddistinti da particolare sensibilità paesaggistica.
4. Al fine di contribuire alla concretizzazione di migliori condizioni del vivere e dell'abitare contemporaneo mediante la promozione della qualità dell'architettura nel quadro più generale delle prospettive di sviluppo sostenibile del paesaggio e del territorio, l'Amministrazione comunale può fornire la propria collaborazione a stazioni appaltanti nel settore dell'architettura, della pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica, per organizzare concorsi di progettazione nel contesto di procedure di aggiudicazione di appalti pubblici di lavori o servizi di particolare rilevanza interessanti il territorio comunale di Clusone.

titolo 2. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

art.32 Comunicazione di inizio e differimento dei lavori

1. L'inizio dei lavori deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere, e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio o in ogni altra opera edilizia. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
2. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori, ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001 e s.m.i, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; pertanto, è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data. Il termine può essere prorogato ai sensi di legge, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere e per l'esercizio in sicurezza di attività sociali ed economiche".
3. Nel caso di C.I.L.A. e S.C.I.A. l'inizio lavori può avvenire solo a seguito dell'efficacia degli stessi, nei termini previsti dal DPR 380/2001 per lo specifico procedimento e, in caso di presentazione contestuale dell'istanza di acquisizione di atti di assenso, solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico ai sensi dell'art. 23 bis comma 2 del DPR 380/2001.
4. Nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
5. Decorso inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative previo richiesta esplicita del richiedente da inviarsi entro 30 giorni dalla scadenza di un anno dall'inizio dei lavori.

art.33 Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità e la sicurezza in generale.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.
3. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio come meglio specificato all'art.244.

art.34 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

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

art.35 Varianti

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edilizi possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia.
2. L'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del titolo, fatti salvi i casi previsti dal DPR 380/2001 e smi. Qualora non provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e all'ottenimento del titolo, il Dirigente dell'unità organizzativa competente ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.
3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere in variante.

art.36 Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

1. Le eventuali sostituzioni dei soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, nominati il direttore o dell'assuntore dei lavori, vanno immediatamente comunicate non oltre 5 giorni allo Sportello Unico per l'Edilizia per iscritto, dal titolare del titolo abilitativo e dall'interessato.
2. I lavori devono essere sospesi fino a quando non verrà trasmessa, unitamente ai dati dei subentranti, una dettagliata relazione circa lo stato delle opere e dei lavori con la dichiarazione circa le rispettive responsabilità, sottoscritta per accettazione dai dimissionari e dai subentranti; ove ciò non sia possibile, è ammessa una perizia giuridica circa lo stato dei lavori a firma dei soli subentranti.

art.37 Comunicazione fine lavori

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi legislativamente previsti, dalla convenzione o da atti unilaterali d'obbligo.
2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia o, alternativamente, allo Sportello Unico Attività Produttiva dal Titolare/Committente, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa entro cinque/quindici giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.

3. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate sino state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.
5. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo procedimento edilizio secondo le modalità vigenti di legge.
6. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

art.38 Occupazione suolo pubblico

1. L'occupazione di spazi e aree pubbliche o di aree private gravate da servitù di pubblico passaggio, nonché gli spazi sovrastanti o sottostanti tali spazi od aree, è subordinata a idonea autorizzazione da ottenere nei modi e nei termini previsti dal vigente regolamento comunale in materia in particolare il Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo adottato con delibera n.4 del 10.04.2018.
2. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio e l'impresa esecutrice dei lavori sono tenuti a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
3. L'Ente può richiedere Fidejussione per eventuali ripristini (da concordare modalità e importo con l'ufficio patrimonio)

art.39 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto e materiale proveniente da scavi

4. Per le opere soggette a bonifica di cui al D.lgs. 152/2006 si rimanda al Titolo III, Capo I del presente Regolamento.
5. Per le opere di rimozione dell'amianto si rinvia a quanto disposto dal Decreto del Ministero della Sanità 1994.
6. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi, in conformità alla normativa vigente.
7. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.

8. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
9. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

art.40 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

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

art.41 Punti fissi di linea e quote di livello

1. Prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti posti a confine con spazi pubblici, ivi comprese le recinzioni, l'avente titolo è tenuto a richiedere al SUE la verifica della linea di confine e l'attribuzione della quota di livello tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e alle quote di livello che gli dovranno essere comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti ivi comprese le recinzioni, non confinanti con gli spazi pubblici, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto e comunica al SUE l'avvenuta individuazione dei punti fissi di linea e quote di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, corredata da autocertificazione del direttore dei lavori. Tali picchettature dovranno restare esposte per un periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione per le eventuali verifiche da parte del Comune, decorsi i quali i lavori potranno essere iniziati.
3. Le operazioni di cui al comma 1 possono essere eseguite da personale del Comune oppure da diverso personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori.

Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto dall'avente titolo o suo delegato per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.

4. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione da ottenersi prima del rilascio o formazione del titolo abilitativo; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.

art.42 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Fermo restando quanto previsto dalla vigilanza del cantiere per la salute e la sicurezza, nonché per la regolarità dei rapporti di lavoro, tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
2. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
3. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinante con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
4. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.
5. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie identiche dei titoli/elaborati se prodotti in modalità digitale.
6. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.
7. Per le attività di cantiere che superano i valori definiti dal Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale, in conformità con i valori limite di rumore stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", dall'art. 6, comma 1), lettera h), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e dall'art. 8 della Legge regionale 10 agosto 2001, n. 13 "Norme in materia di inquinamento acustico", l'Operatore dovrà richiedere all'ufficio competente specifica autorizzazione in deroga .

8. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale o altra norma più restrittiva, qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari:
- nei mesi da ottobre ad aprile tra le ore 7.30 alle ore 19.00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.30 alle ore 13.00;
 - nei mesi da maggio a settembre tra le ore 7.30 e le ore 19.30 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.30.

Le attività rumorose in deroga ai limiti imposti dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale dovranno comunque essere effettuate negli orari sottoindicati:

1. Cantieri edili e stradali	Dalle 7.00 alle 12.30 Dalle 16.00 alle 19.00 (estate) Dalle 15.00 alle 18.00 (inverno) Sabato pomeriggio e Domenica esclusi (per cantieri stradali escluso anche il sabato mattina)	70 dB(A)	85 dB(A)
------------------------------	--	----------	----------

9. I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato, purché all'interno delle fasce orarie previste dal Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale, devono inviare comunicazione autocertificata indicando la comprovata necessità delle lavorazioni da svolgere e il titolo edilizio/comunicazione se dovuto. Resta ferma la necessaria autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.
10. I cantieri che operano a ciclo continuo o al di fuori degli orari di cui sopra dovranno essere appositamente autorizzati dall'ufficio competente, previa autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.
11. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o mobili secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
12. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, (occupazione suolo pubblici da chiedere a PL, ai sensi art.43 del Regolamento di Polizia Urbana), recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dai nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.

13. In ogni caso la recinzione di cui sopra deve poter salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua. Gli eventuali accessi di cantiere ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, questa non deve non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.
14. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 m.
15. L'avente titolo, quando le opere di recinzione o le strutture provvisorie (es. ponteggi) comportino l'occupazione temporanea di area pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico passaggio, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; qualora la recinzione/struttura inglobi manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
16. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
17. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
18. Tutte le recinzioni e strutture provvisorie dovranno essere segnalate come indicato dal vigente Codice della Strada (artt. 21 e 27) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (artt. da 30 a 43).
19. Per l'accesso dei mezzi alle recinzioni provvisorie dovrà essere richiesta, alla competente Struttura Comunale, l'autorizzazione alla realizzazione di un passo carraio temporaneo uso cantiere.
20. Tutte le strutture che interessano il suolo pubblico o aree private soggette a servitù di pubblico passaggio devono sottostare al Regolamento per l'applicazione del Canone per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche (COSAP).
21. Nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti di qualsiasi tipologia prevista dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, oltre ad interventi di rimozione dell'amianto ed interventi in materia energetica, si richiamano le disposizioni del Regolamento per il benessere e la tutela degli animali.

art.43 Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello (di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio) o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA)
 - b) Oggetto dell'intervento
 - c) Estremi catastali
 - d) Titolare e Committente dell'intervento
 - e) Data inizio dei lavori
 - f) Termine massimo di fine lavori
 - g) Progettista
 - h) Direttore Lavori
 - i) Progettista strutture (se previsto)
 - j) Direttore Lavori strutture (se previsto)
 - k) Progettista impianti (se previsto)
 - l) Direttore Lavori impianti (se previsto)
 - m) Impresa/e assuntrice dei lavori
 - n) Imprese esecutrici dei lavori
 - o) Responsabile del cantiere
 - p) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto)
 - q) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto)
 - r) Estremi notifica preliminare (se dovuta)
 - s) Collaudatore statico (se previsto)
 - t) Certificatore energetico (se previsto)
 - u) Rendering del Progetto
3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile o in prossimità dello stesso.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
- a) Estremi atti autorizzativi
 - b) Concessionario dell'opera
 - c) Responsabile Unico del Procedimento
 - d) Oggetto dell'appalto
 - e) Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile)
 - f) Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile)
 - g) Modalità di realizzazione
 - h) Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro)
 - i) Costi sicurezza (se nominato il C.S.)
 - j) Ribasso d'asta
 - k) Impresa appaltatrice
 - l) Imprese sub-appaltatrici
 - m) Progettista architettonico
 - n) Progettista strutture
 - o) Progettista impianti tecnici
 - p) Direttore lavori
 - q) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione
 - r) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione
 - s) Direttore di cantiere
 - t) Assistente tecnico

- u) Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.)
 - v) Data contrattuale di inizio e termine dell'opera
 - w) Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche
 - x) Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
 6. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001).
 7. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
 8. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro 5 giorni dalla data di **inizio dei lavori**.
 9. Il committente si obbliga altresì ad affiggere in maniera visibile presso il cantiere e **custodire** a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente copia della notifica preliminare, se dovuta.

art.44 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate per la discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
5. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
6. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri della normativa vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
7. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.

8. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
9. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
10. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
11. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
 - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.
12. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.
13. Si precisa inoltre che l'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà.
14. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
15. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori

di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

art.45 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali, le quali si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali, ai sensi dell'art. 54 della Legge Regionale n.12/2005.
3. Qualora entrambe le condizioni sopra elencate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto. Negli altri casi, anche se le modifiche realizzate in fase esecutiva non costituiscano parziale difformità del titolo abilitativo, è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante per l'aggiornamento degli elaborati depositati presso l'amministrazione comunale prima della fine lavori e comunque prima della richiesta di agibilità dell'immobile o porzione di esso.
4. Le tolleranze esecutive, se contenute entro il limite del 2%, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001. **Per gli interventi realizzati entro il 24.05.2024, le percentuali di tolleranza sono quelle previste dal co. 1-bis del citato art. 34 bis.**

art.46 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Tutte le strutture provvisorie e tutte le attrezzature del cantiere edilizio devono essere realizzate ed utilizzate in conformità alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e devono essere provviste delle relative certificazioni, nel rispetto delle norme di legge e delle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
2. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
3. Nel corso dei lavori devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali abitanti di altre unità immobiliari dell'edificio e degli edifici adiacenti.
4. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 Attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

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

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

art.47 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Si rimanda al titolo 2, capo I, e al vigente Regolamento per la manomissione del suolo pubblico.

titolo 3. DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto Edilizio

art.48 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

- 1 Gli edifici devono essere realizzati a regola d'arte, adatti all'uso cui sono destinati e conformi ai requisiti tecnici e prestazionali definiti dalle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e dalle norme di settore vigenti in materia di:
 - a) resistenza meccanica e stabilità;
 - b) sicurezza in caso di incendio;
 - c) sicurezza sismica;
 - d) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
 - e) sicurezza nell'impiego;
 - f) protezione contro il rumore;
 - g) risparmio energetico ed isolamento termico;
 - h) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi e impianti;
 - i) progettazione universale ed eliminazione delle barriere architettoniche.
- 2 Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, deve essere perseguito per la parte interessata dall'intervento, l'adeguamento delle singole componenti funzionali o impiantistiche alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e alle norme tecniche di settore; fatte salve le specifiche disposizioni dettate dalle singole norme in merito all'applicazione dei requisiti cogenti e orientativi, sono ammesse deroghe in caso di oggettiva e comprovata impossibilità e purché non siano peggiorati i livelli di prestazione esistenti.

art.49 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica

- 1 Al fine di favorire una migliore qualità della vita e orientare la produzione edilizia verso lo sviluppo sostenibile, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando le migliori tecnologie disponibili ai fini di:
 - ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili;
 - ridurre le emissioni inquinanti di qualsiasi natura;
 - garantire il migliore comfort ambientale interno ed esterno agli edifici;
 - favorire l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili;
 - sostenere il consumo responsabile dell'acqua potabile.
- 2 In particolare, al fine di orientare la produzione edilizia alla riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, al miglioramento della permeabilità dei suoli e delle capacità di adattamento, all'incremento della biodiversità urbana, alla mitigazione delle isole di

calore, alla riduzione del consumo idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche, le iniziative urbanistiche e gli interventi edilizi devono adottare le misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana definite dal PGT.

- 3 Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in modo da non provocare:
 - a) sviluppo di gas tossici;
 - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
 - c) emissione di radiazioni pericolose;
 - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
 - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
 - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
- 4 I materiali di costruzione degli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, ecc...) e gli impianti di fornitura dei servizi, non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche, ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto o per impregnazione d'acqua.
- 5 In particolare, per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.
- 6 In caso di interventi su edifici e strutture con presenza di materiali contenenti amianto, devono trovare applicazione le procedure e le modalità esecutive prescritte dalla legge 27 marzo 1992 n. 257 e dalla legge regionale 29 settembre 2003 n. 17 per il risanamento, la bonifica e lo smaltimento dell'amianto.
- 7 Deve essere, comunque, segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e bonifica in un eventuale successivo intervento edilizio.
- 8 Per favorire l'adozione di buone pratiche progettuali orientate a ridurre l'impatto ambientale, l'Amministrazione comunale adotta politiche attive finalizzate a favorire l'adesione a protocolli di sostenibilità orientati alla transizione verde (economia circolare, efficienza energetica, mobilità sostenibile, energie rinnovabili).
- 9 Al fine di promuovere interventi programmatici e operativi in materia di riduzione del consumo energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell'edilizia e orientare lo sviluppo sostenibile del sistema energetico, contribuendo a ridurre la dipendenza energetica e le emissioni di gas a effetto serra, devono essere osservate le disposizioni vigenti in materia di:
 - metodologia per il calcolo delle prestazioni energetiche integrate degli edifici;
 - applicazione di requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici;
 - rendimento degli impianti termici o di climatizzazione;
 - criteri generali per la certificazione energetica degli edifici;
 - ispezioni periodiche degli impianti di climatizzazione.

- 10 Ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti, devono essere altresì favorite le misure indicate nel Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile.
- 11 Al fine di concretizzare azioni nel campo della prevenzione e riduzione dei rifiuti, gli edifici devono essere progettati e realizzati ponendosi come obiettivo quello di coniugare le scelte generali di organizzazione delle modalità di raccolta dei rifiuti, con la progressiva riduzione della produzione di rifiuti.
- 12 Al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile nei modi e nei termini stabiliti dall'articolo 58 bis della LR 12/2005 e del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7.
- 13 Il presente regolamento fa propria la disciplina del Regolamento Regionale n° 7/2017. Per approfondimenti e aggiornamenti si rimanda al sito regionale dedicato al tema, accessibile al seguente link:

<https://www.regione.lombardia.it/ambiente-e-territorio/difesa-del-suolo/invarianza-idraulica-idrologica>

Le norme di invarianza idraulica, ai sensi dell'aggiornamento normativo disposto dal R.R. 8/2019, trovano applicazione anche per tutti gli interventi che comportano riduzione della permeabilità del suolo. La riduzione della permeabilità del suolo, in base all'art. 4 del R.R. 7/2017, va calcolata facendo riferimento alla permeabilità naturale originaria del sito, ovvero alla condizione preesistente all'urbanizzazione non alla condizione urbanistica precedente l'intervento eventualmente già alterato rispetto alla condizione zero preesistente all'urbanizzazione.

È obbligatorio limitare lo scarico delle acque bianche nei collettori fognari comunali, favorendo l'uso di sistemi disperdenti alternativi per lo smaltimento delle acque meteoriche. L'autorizzazione allo smaltimento di acque bianche in fognatura, solo nel caso di documentata impossibilità ad essere smaltite diversamente, dovrà rispettare le prescrizioni tecniche impartite, anche per la parte di collettamento/depurazione, dalla Società di gestione e comunque previa laminazione.

Per gli interventi soggetti all'obbligo di recepimento della disciplina di invarianza idraulica, la presentazione di documentazione a comprova dell'avvenuta realizzazione delle opere previste dal progetto di invarianza idraulica, costituisce documentazione obbligatoria da allegare alla comunicazione di fine lavori e alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, gli interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica dovranno riferirsi al "Documento semplificato di rischio idraulico" in corso di definizione e di prossima approvazione, documento che fisserà le misure strutturali di invarianza idraulica e idrologica, sia per la parte già urbanizzata del territorio che per gli ambiti di nuova trasformazione, nonché le misure non strutturali ai fini dell'attuazione delle politiche di invarianza idraulica e idrologica a scala comunale.

- 14 Gli impianti di illuminazione esterna fissi e non temporanei di cortili, giardini, rampe di garage e altri spazi accessori non ricadenti nella definizione di illuminazione pubblica, ancorché realizzati da soggetti privati, devono essere realizzati con lampade a basso consumo energetico e nel rispetto delle norme sulla riduzione dell'inquinamento luminoso (LR 31/2015).

Le disposizioni del Documento di Analisi dell'Illuminazione Esterna (DAIE) di prossima emanazione, una volta approvato, costituirà parte integrante del presente articolo.

Nelle autorimesse interrate con più di quattro posti auto, anche durante il periodo notturno, almeno il 50% degli elementi devono essere dotati di interruttore di spegnimento automatico.

- 15 Al fine di ridurre il consumo di acqua, negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, deve essere attuate le disposizioni di cui all'art. 6 del Regolamento Regione n° 2/2016 e in particolare:

- a) prevedere l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;
- b) come stabilito dall'[art. 25, comma 3 del d.lgs. 152/1999](#), prevedere la realizzazione della rete di adduzione in forma duale;
- c) negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati, prevedere 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;
- d) prevedere l'installazione, per ogni utente finale, di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge;
- e) prevedere, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrate, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale. Al fine di escludere rischio di contaminazione anche in occasione di futuri interventi di manutenzione interna alle singole unità immobiliari, la rete di distribuzione delle acque di recupero non potrà essere collocata all'interno delle murature dell'edificio ove sia presente anche una rete di distribuzione di acqua potabile.

Sono tenuti al rispetto delle prescrizioni del presente articolo anche tutti gli interventi che per dimensione ed estensione delle parti soggette a sistemazione, consentano l'adeguamento della situazione esistente alle prescrizioni sopra indicate (rifacimento del giardino esterno e della rete di raccolta delle acque piovane).

art.50 Tutela dell'inquinamento acustico

1. Per la tutela dall'inquinamento acustico, si rimanda alla normativa di settore, in particolare alla L. 26 ottobre 1995, n.447, Legge quadro sull'inquinamento acustico e alla LR 13/01 e DGR applicative e s.m.i.. Altresì per quanto concerne l'applicazione della norma per gli studi di impatto acustico e clima acustico, si rimanda alle norme

citare. Per quanto attiene la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici si rimanda ai contenuti del DPCM 5/12/97 e relative norme UNI. Si rimanda inoltre al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale approvato con delibera di CC. N. 34 del 08/06/2011.

2. Per quanto concerne le opere di manutenzione del verde con apparecchi meccanici, potranno essere effettuate nelle seguenti fasce orarie: 8.00 – 12.00 e 16.00 – 19.00.

art.51 Riduzione del consumo di suolo

1. In merito alla riduzione di suolo si rimanda alla normativa di settore con particolare riferimento alla L.R. 28 novembre 2014, n.31, Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suo degradato

art.52 Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

- 1 Ai sensi dell'articolo 90 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizioni delle Autorità competenti, dandone denuncia entro ventiquattro ore al Soprintendente o al Sindaco ovvero all'Autorità di pubblica sicurezza e provvedendo alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
- 2 Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
- 3 Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
- 4 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 91, comma 2-bis, del D.lgs. 81/2008, la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri, è eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione.
- 5 La bonifica dagli ordigni bellici dovrà essere realizzata da impresa specializzata in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni vigenti in materia.
- 6 Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

art.53 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

- 1 Gli incentivi urbanistici, i criteri di compensazione e perequazione, sono stabiliti e disciplinati dal piano di governo del territorio ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 11 della LR 12/2005.
- 2 Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico sono stabilite con specifico atto del competente organo comunale ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 43, 44 e 48 della LR 12/2005.
- 3 Al fine di incentivare la permanenza e lo sviluppo delle attività economiche sul territorio, gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia per gli edifici adibiti ad attività industriale artigianale e assimilabili, si rimanda a quanto previsto nella delibera di C.C. n. 48 del 28.12.2021 avente ad oggetto il "Recepimento delle misure di incentivazione rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente – L.R. 29.11.2019 n.18, così come modificata dall'art.1 della L.R. 24.06.2021 n.11".

art.54 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon

1. Per gli interventi atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i.. Oltre alle Linee guida sopra citate, si ricorda il D. lgs 101/2020, entrato in vigore il 27 agosto 2020, per quanto concerne l'esposizione al gas radon, fissa i limiti di concentrazione media annua a:
 - a) 300 Bq/m³ per abitazioni esistenti e luoghi di lavoro;
 - b) 200 Bq/m³ per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024.
2. Le misure per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.lgs. 230/95 e s.m.i.) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. In assenza di "organismi riconosciuti" cioè abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da "organismi idoneamente attrezzati" (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei – Conferenza Stato Regioni – 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (p.e. la serie delle UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure, in attesa del recepimento della Direttiva 59/2013 nella normativa italiana, dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m³.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i

medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.

5. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
6. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e s.m.i.
7. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali.
8. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.
9. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.
10. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.
11. Si fanno proprie le indicazioni e le disposizioni richiamata nella pagina del sito regionale dedicato alla Prevenzione dell'esposizione al gas Radon. Per aggiornamenti e approfondimenti si rimanda al link:
<https://www.regione.lombardia.it/sanita/prevenzione-e-stili-di-vita/sicurezza-negli-ambienti-di-vita/campagna-monitoraggio-radon-2024-2025>

art.55 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

a) Conformazione e dotazione degli edifici: campo di applicazione

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

3. Negli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b) e c) d.p.r. 380/2001 s.m.i. la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
4. Su motivata e documentata richiesta, possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.
5. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

b) Inagibilità igienico-sanitaria

Il Sindaco può dichiarare inagibile un edificio o parte di esso, con permanenza di persone, per motivi di igiene. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:

- a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
- c) requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% delle dimensioni legittimate;
- d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aerilluminazione naturale inferiori al 60% delle dimensioni legittimate);
- e) assenza di idonei servizi igienici;
- f) assenza di idoneo impianto di acqua potabile;
- g) assenza di idoneo impianto elettrico;

Un edificio o parte di esso dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità attestate mediante relazione tecnica asseverata di avvenuta risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi.

art.56 Tutela ambientale del suolo e sottosuolo

1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno devono essere precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico e geotecnici prescritti dalle vigenti normative.
2. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, nei seguenti casi, devono essere in particolare eseguite indagini ambientali preliminari per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo:
 - a) a supporto di tutti gli interventi edilizi, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree interessate da cave cessate;
 - b) in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune;
 - c) in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati

unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali.

3. L'indagine ambientale preliminare, realizzata a cura e spese degli interessati, deve essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.
4. L'esito dell'indagine ambientale preliminare deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
5. L'indagine ambientale preliminare non è necessaria qualora le aree siano state oggetto di una precedente avvenuta bonifica, o intervento di recupero ambientale ovvero di una precedente indagine preliminare che abbia escluso impatti e situazioni di pericolo e non siano intercorse nel tempo compromissioni dello stato di qualità delle matrici ambientali.
6. Analogamente l'indagine ambientale preliminare non è necessaria qualora gli interessati possano opportunamente documentare e comprovare con una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri che l'uso pregresso dell'area e degli immobili sia tale escludere la presenza di una potenziale contaminazione.
7. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune e, per conoscenza, all'ARPA Lombardia.
8. L'Amministrazione comunale adotta gli adempimenti necessari nel caso in cui gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni emergerà la presenza di potenziale contaminazione, si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica.
9. È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee.
10. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
11. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini. I pavimenti dei locali adibiti ad usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone, non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante idoneo vespaio aerato. Possono essere ammesse soluzioni tecniche diverse, debitamente motivate e argomentate, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua.

12. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato e bonificato il sottosuolo in funzione degli usi previsti, nei modi e nei termini stabiliti dalle norme vigenti in materia.
13. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni ove sussistono sorgenti di emissioni elettromagnetiche in misura superiore di quanto stabilito dalla vigente normativa.

art.57 Bonifica e qualità dei suoli

1. Qualora i risultati delle indagini preliminari, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, e prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia.
2. Gli interventi edilizi possono iniziare solo alla positiva conclusione dell'intervento di bonifica e all'ottenimento delle eventuali relative certificazioni laddove previste dalla legge. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.
3. Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme, le opere edilizie possono essere avviate nelle subaree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.
4. I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni.
5. L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
6. Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi:
 - a) opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
 - b) lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;
 - c) opere e manufatti esistenti la cui presenza garantisce la non lisciviazione del riporto, ove risultato non conforme al test di cessione previsto dalla norma nazionale in materia;
 - d) le destinazioni d'uso di tipo commerciale/industriale e assimilabili qualora le indagini ambientali evidenzino il rispetto dei limiti di concentrazione soglia di contaminazione di colonna B ma non di colonna A di cui all'allegato 5 del Titolo V della parte IV degli allegati del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
7. Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.

8. Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata nel corso di efficacia del titolo abilitativo edilizio durante l'esecuzione degli interventi edilizi, i relativi lavori dovranno essere sospesi sino alla conclusione della bonifica.

art.58 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti

a) Manutenzione delle costruzioni

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
3. È altresì fatto obbligo, nel caso di manufatti contenenti amianto, darne comunicazione attraverso la compilazione e l'invio del modulo NA/1 del Piano Regione Amianto Lombardia (PRAL) approvato con DGR 1526 del 22 dicembre 2005 (BURL 2° suppl. straord. del 17/01/2006) all'Area competente del Comune e all'Agenzia di Tutela della Salute territorialmente competente ai fini del censimento regionale e, qualora ne sussistano i presupposti, porre in essere tutti gli interventi prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
4. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico ovvero da altro personale incaricato dal Comune, o sanitario dell'Azienda Territoriale Sanitaria, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.
5. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare le opportune ordinanze dirigenziali o sindacali. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
6. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e volatili in genere (fatto salvo quanto diversamente previsto da specifica normativa comunale sulla tutela degli animali). Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

b) Materiali impiegati per le costruzioni

1. I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali di:
 - a) sicurezza in caso di incendio;
 - b) igiene, salute e fattori ambientali tali da non procurare sviluppi di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, emissioni di radiazioni pericolose.
2. Il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente lo si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultino essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.

c) Divieto di riuso di materiali

1. Nelle costruzioni di fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e privi dei requisiti di cui all'articolo precedente.

art.59 Locali seminterrati e sotterranei

1. Fatti salvi gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale ai sensi della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, i locali posti al piano seminterrato e al piano interrato non possono essere adibiti a locali primari di abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza (collegi, conventi, case di pena, caserme, alberghi, pensioni ed attività similari, strutture ospedaliere, socio-sanitarie e socio-assistenziali, strutture scolastiche).
2. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone.
3. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato qualora siano destinati a superficie accessoria, devono possedere i requisiti previsti dall'ordinamento vigente secondo la precipua utilizzazione. Se condominiali, sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza. Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.
4. In ogni caso i locali siti al piano seminterrato e al piano interrato agibili legittimamente autorizzati secondo le norme edilizie ed urbanistiche, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, devono garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti.
5. In particolare, l'utilizzo di tali spazi per attività lavorative è subordinato a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente da richiedersi ad opere ultimate e preventivamente all'utilizzo degli spazi.
6. Il recupero di locali seminterrati ad uso abitativo è nel rispetto di quanto previsto da specifiche norme di settore. Il Comune potrà avvalersi del supporto dell'autorità sanitaria per l'analisi dei progetti di recupero e per l'eventuale vigilanza in materia.
7. I locali seminterrati oggetto di recupero costituiscono spazi agibili, quando possiedono i requisiti di cui alla LR 7/2017.

art.60 Intercapedini e vespai

1. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente altezza non minore di 0,30 m e con aerazione

realizzata mediante almeno quattro aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 100 mq di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno ovvero mediante l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

art.61 Gronde e pluviali

1. Al fine di evitare spessori di gronda eccessivi conseguenti all'innalzamento del pacchetto costruttivo del tetto per la posa di materiale isolante, l'altezza dello stabile sarà assunta pari all'altezza all'appoggio interno della struttura portante della copertura; lo sporto di gronda dovrà essere obbligatoriamente realizzato con le c.d. travi passafuori. La maggior altezza del fronte derivante dall'applicazione di questo accorgimento tecnico, non sarà computato nella determinazione dell'altezza massima dell'edificio.
2. Tutte le coperture delle costruzioni devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.
3. Le condotte di scarico interne alle murature, queste devono essere facilmente riparabili e staccate dalle pareti del vano.
4. Le tubazioni non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso. Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.
5. Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.
6. È fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.
7. Nei fabbricati posti lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito è vietata la dispersione delle acque meteoriche sul manto del marciapiede o sulla strada.

art.62 Coperture

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intera costruzione, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse in apposita rete.
3. Qualora i pluviali nella parte basamentale siano esterni al fabbricato dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di m. 2,00.
4. Nelle pareti su strada i pluviali dovranno essere incassati almeno per m. 4,00 dalla quota del marciapiede.

art.63 Scale

Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:

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

Scale di uso comune o primarie

1. Le scale primarie sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
2. Le scale che collegano più di due livelli, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,5 mq presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,3 mq per ogni piano servito realizzando in tal caso, idoneo spazio per la diffusione della luce tra le rampe delle scale con dimensioni pari alla superficie del lucernario. Gli infissi devono essere agevolmente apribili con comandi fissi azionabili ad altezza d'uomo e pulibili o sistemi tecnologici equivalenti che garantiscano la medesima prestazione aeroilluminante.
3. Nei vani scala delle scale primarie è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aeroilluminazione dei locali contigui nonché ogni apertura per l'aerazione primaria e/o la ventilazione dei locali secondo le definizioni di cui al presente regolamento.
4. Le scale devono essere interrotte con apposito pianerottolo, avente profondità di almeno 1 m e di norma almeno ogni 10 alzate. Nel caso di interventi di recupero e ristrutturazione, con modifica della configurazione di scale esistenti, in assenza di vincoli strutturali dovrà essere perseguita la realizzazione del pianerottolo.
5. La scala primaria deve essere coperta e negli edifici plurifamiliari devono essere previsti e realizzati idonei accorgimenti a difesa dalle intemperie, fermo restando l'obbligo della copertura e della chiusura per scale che costituiscono collegamento per unità abitative disposte su due piani.
6. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
7. Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala delle scale primarie degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, aventi altezza antincendio inferiore a m 12, in presenza di vincoli strutturali che non consentono l'installazione senza ridurre la larghezza della scala, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di 85 cm garantendo l'agevole passaggio di due persone e della barella con un angolo di inclinazione massimo di 15° rispetto al piano orizzontale. Per larghezze inferiori alle norme antincendio dovrà essere acquisita apposita deroga da parte dei Vigili del Fuoco.
8. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi delle unità immobiliari prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m.1,50.

Sicurezza delle scale primarie

1. Le pareti dei vani delle scale devono essere realizzate con materiali lavabili e che consentano una facile pulizia e essere costituite da materiali conformi alle norme di prevenzione incendi.
2. Stesse caratteristiche devono avere gradino-alzata-pedata, zoccolino e pianerottoli.
3. I corrimani devono essere di agevole presa ed avere idonea distanza dalla parete.
4. I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di 1,1 m, ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di cm 10 e attuando comunque tutti gli accorgimenti strutturali atti ad impedire l'arrampicamento.
5. Le superfici a vetri che eventualmente costituiscono le pareti del vano scala, devono essere protette con adeguato parapetto o realizzate con materiali e resistenza tali da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone e garantire idonea sicurezza contro la caduta nel vuoto, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

Scale secondarie

1. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità.
2. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali con permanenza di persone dovranno avere una larghezza minima della rampa di cm. 80.
3. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa.

art.64 Locali sottotetto non agibili

1. I locali sottotetto aventi altezza anche inferiori all'altezze minime di 2,10 mt, anche se privi degli altri requisiti per essere destinati a locali di abitazione o a locali accessori, è possibile destinarli ad usi quali, depositi o ripostigli. Anche se collegati direttamente a spazi di abitazione, per gli stessi non deve essere garantita la continuità microclimatica, pertanto, non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere separati mediante componenti di involucro edilizio opachi o infissi dai locali climatizzati. Si specifica, richiamando l'art. 2, che i sottotetti accessibili da scala fissa devono essere conteggiati nella SNR per la determinazione del contributo connesso al costo di costruzione.

art.65 Recupero dei locali sottotetto

1. Ai fini del recupero dei locali sottotetto esistenti ad uso residenziale, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente. Gli eventuali spazi aventi altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale ripostiglio o deposito. Vedasi Titolo IV Capo I della L.R. n. 12/2005.

art.66 Volumi tecnici

1. Sono volumi tecnici (in conformità alla Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973) i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento, e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
2. Sono altresì considerati volumi tecnici le tettoie a protezione della legna, in quanto considerata come tipologia di riscaldamento con fonti energetiche rinnovabili.
3. Per le costruzioni ad uso residenziale e/o turistico che non configurino come prime abitazioni (per le quali la fonte di riscaldamento deve essere differente), si prevede la possibilità di costruire piccole tettoie a protezione della legna aventi una superficie coperta massima pari a 2,10 mq. Teli manufatti dovranno essere collocati ad almeno 10 m di distanza dalla costruzione nella quale è presente il camino (o la stufa) da alimentare, e ad almeno 5,00 m dal confine. La struttura portante dovrà essere in legno, la copertura in coppi o in lamiera scura non riflettente, e dovrà avere un'altezza massima pari a 2,30 m misurata all'intradosso del colmo.

art.67 Vani contatori

1. Per edifici esistenti, lo spostamento dei contatori del gas e dell'energia elettrica per consentirne la lettura da parte delle società erogatrici può avvenire senza titolo autorizzativo quando il vano sia integrato nella muratura del fabbricato (previa verifica dell'integrità strutturale del paramento) o integrato nello sviluppo della recinzione. Il vano non dovrà in nessun caso sporgere sulla pubblica via e limitarne la sezione.
2. Gli sportelli a protezione dei contatori devono essere integrati nella facciata, rispettandone i caratteri compositivi. A tal fine gli sportelli metallici dovranno avere superficie da verniciare:
 - colore della facciata,
 - colore ferro micaceo
 - colore testa di moro
 - colore zoccolatura del fabbricato.
3. Saranno considerati idonei anche sportelli con finitura ad intonaco identico a quella della facciata.
4. Sono vietate superfici zincate, in acciaio inox, in plastica, reti e grigliati.
5. Gli sportelli dovranno essere dotati di sistemi di chiusura che escludano l'apertura accidentale verso la strada pubblica.

art.68 Aggetti su strada, parapetti e davanzali

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono soddisfare esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza ed essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

2. L'aggetto su suolo pubblico di serramenti, balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dal marciapiede o di m. 4,50 dalla quota stradale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
5. L'altezza dei parapetti e dei davanzali non può essere inferiore a m.1,10, con l'obbligo di realizzarle con elementi compositivi distanti tra loro non più di cm. 10.
6. 7. Lo sporto e la profondità dei balconi deve essere verificata con quanto previsto dall'art. 75 "requisiti illuminotecnici".
7. Per non arrecare intralcio alla mobilità pedonale l'aggetto su suolo pubblico di pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano del marciapiede tale da non determinare situazioni di pericolo, e comunque mai superare la larghezza del marciapiede stesso.
8. Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne, di altezza superiore a 100 cm (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.) devono avere un'altezza non inferiore a cm 100. I parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
9. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a cm 110. Mentre i parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
10. Tutti parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non attraversabile da una sfera di cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.
11. Eventuali spazi liberi tra le strutture maggiori di 10 cm, dovranno essere protetti in modo da non consentire l'intrusione e l'arrampicamento.
12. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche se previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni d'uso degli ambienti ove collocati (es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.).

art.69 Edificazione sul confine

1. In deroga alle previsioni di cui al precedente Articolo, è ammessa l'edificazione in corrispondenza con la linea di confine di spazi privati di altra proprietà nei casi di:
 - nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti di programmazione negoziata, piani urbanistici attuativi, progetti edilizi convenzionati per gli aspetti planivolumetrici;
 - nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti nei limiti della loro estensione;
 - nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali

- abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù registrate e trascritte;
- nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale che dovrà essere appositamente valutato dalla Commissione per il Paesaggio;
 - autorimesse private di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a m. **2,50** all'estradosso della copertura;
 - recinzioni di altezza massima pari a m. 3;
 - cabine per impianti tecnologici e similari di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura;
 - locali deposito rifiuti e locali tecnici di altezza massima pari a m. 3 all'estradosso della copertura.

art.70 Distanze dai confini e dai fabbricati

1. Le distanze dai fabbricati sono disciplinate dal D.M. 1444/68 e s.m.i..
2. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni senza rispetto della sagoma esistente realizzate fuori dal centro storico e dai nuclei di antica formazione devono rispettare una distanza minima dai confini pari a m. 5,00 o ad almeno la metà dell'altezza della costruzione.
3. La distanza dai confini è misurata a raggio dalla proiezione a terra dell'edificio. Sono esclusi dal rispetto della distanza dai confini balconi, gronde, pensiline ed elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di m. 1,50. **Si evidenzia che i balconi, costituendo ampliamento degli spazi di abitazione, rilevano ai fini della distanza dai fabbricati.**
4. È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino e qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza.
5. Fatte salve le distanze minime dai fabbricati, nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ricostruzioni senza rispetto della sagoma, la distanza minima dal confine può essere ridotta fino a m. 1,50 nei seguenti casi:
 - a) quando le caratteristiche geometriche del lotto, la presenza di vincoli o arretramenti di legge, impediscano l'edificazione della capacità edificatoria ammessa dal Piano delle Regole all'interno del lotto di proprietà;
 - b) quando si proceda al sopralzo di un edificio esistente alla data di adozione del PGT senza fuoriuscire dall'originaria area di sedime nei limiti di altezza prevista dallo Piano delle Regole o in applicazione della legge sul recupero dei sottotetti a scopo abitativo.
6. In ogni caso, la realizzazione di nuova edificazione all'interno degli arretramenti indicati al secondo capoverso del presente articolo, dovrà essere preceduta da un accordo tra i proprietari confinanti, risultante da una convenzione trascritta dalla quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia profondità di m. 10,00.
7. **Un pergolato aperto sui lati e sprovvisto di copertura non è tenuto al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati. L'installazione di un impianto fotovoltaico sorretto dal pergolato**

e composto da moduli posati in aderenza, tali da costituire una copertura unitaria, determina la realizzazione di una costruzione, tenuta al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

art.71 Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabilità - Altezze minime dei locali

1. L'altezza **netta media interna** degli spazi **di abitazione** non deve essere inferiore a m. 2,55 (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo).
2. L'altezza **netta media interna** degli spazi **accessori** non deve essere minore di m. 2,20 (studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabile, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.).
3. L'altezza **netta media interna** degli spazi **di servizio** non deve essere minore di m. 2,20 (bagni, posto cottura, lavanderie).
4. L'altezza **netta media interna** di corridoi e ripostigli non deve essere minore di m. 2,00.
5. Per i locali con soffitti non orizzontali, si richiamano e si fanno salve le prescrizioni specifiche relative all'altezze minime indicate dall'art. 3.4.7 del RLI.
6. Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie, purché non inferiori al 90% delle altezze minime sopra indicate – m. 2,30 (art. 3.1.13 del RLI).
7. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.
8. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 63 della L.R. n. 12/2005, per i quali l'altezza media ponderale minima dei locali di abitazione è fissata in m. 2,40, ulteriormente ridotta a m. 2,10 per interventi su edifici posti ad altitudine superiore a m. 600 s.l.m., purché l'altezza massima prevista dal PGT ne impedisca la sopraelevazione, ovvero nel caso in cui l'intervento non preveda il rifacimento della copertura.
9. Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima.

Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3.4.4 del RLI, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a **25 mq per la prima persona e mq. 10 ogni successiva persona**.
3. Nel caso di alloggi destinati fin dalla realizzazione a soggetti con disabilità motorie, la superficie utile non potrà essere inferiore a 45 mq. e dovrà essere accessibile come da normativa di settore. In tal caso la realizzazione di 17 metri quadri aggiuntivi (fino alla

concorrenza dei 75 mq. complessivi di superficie utile) non è soggetta a contributo di costruzione. Questa esenzione deve essere sottoposta a trascrizione sui registri pubblici; nel caso in cui l'alloggio sia venduto o comunque dato in uso a nucleo familiare senza componenti con disabilità motoria, la somma non versata, per effetto del presente Articolo, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale.

4. Le unità immobiliari destinate ad usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq fatto salvo il rispetto di tutte le specifiche relative del regolamento di igiene e le normative di settore.

Superfici utili degli ambienti

1. La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
 - camere ad un posto letto: 9,00 mq;
 - camere a due posti letto: 14,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);
 - soggiorno: 14,00 mq;
 - soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
 - cucina: 8,00 mq;
 - locale studio: 9,00 mq;
 - uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo art. 72, fatte salve le verifiche per il calcolo della S.L. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,70 m.
 - servizio igienico (con lato minimo di m. 1,70 per alloggi con s.l.p. maggiore di mq. 70), mq. 4,00 se disposti in unico vano. Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.
2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato al comma precedente.
3. Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia).

art.72 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:
 - pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - soffitto di materiale traspirante;
 - cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi; sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria;

- parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.
2. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:
- pavimenti e pareti rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente solamente in corrispondenza degli apparecchi sanitari;
 - soffitto di materiale traspirante;
 - l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti;
 - lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).

Dotazione minima di apparecchi sanitari:

- nel caso di abitazioni: costituita da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
- nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);
- qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.

art.73 Soppalchi

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
2. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma ed idonea aeroilluminazione.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti devono avere il lato maggiore completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotato di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.
5. Salvo il caso previsto al precedente comma 3, l'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui ai successivi Capi.
7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

8. Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella S.L., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 250, di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati.
9. Al di fuori di quanto previsto al comma precedente, non è consentita la realizzazione - non computata in S.L. - di piani e/o solette intermedie sia nell'esistente che nelle nuove costruzioni.
10. È ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in S.L., se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm nell'esistente e 80 cm nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 8 qualora interessino locali principali.

art.74 Qualità dell'aria

Riscontro d'aria

1. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.)
2. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

Areazione attivata: condizionamento / ventilazione meccanica

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:
 - locali destinati ad uffici;
 - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
 - locali bagno con ventilazione.

Areazione di tipo indiretto

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
 - locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
 - spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti;
 - i locali retrostanti le serre bioclimatiche.

Areazione naturale

1. I serramenti computabili ai fini del calcolo aerante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio).

2. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.
3. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio regolamentare.
4. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.
5. Il rapporto aerante dei locali aperti sulle serre bioclimatiche dovrà rispettare quanto previsto nel medesimo Articolo.

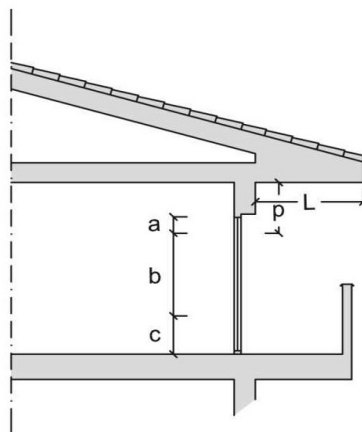
art.75 Requisiti illuminotecnici

Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio.)
- 1.bis Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio. Gli alloggi monoaffaccio non potranno essere orientati verso nord (cioè ricadere nell'arco compreso tra +/- 30° NORD).
2. Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate, i seguenti ambienti:
 - pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
 - locali non destinati alla permanenza di persone;
 - spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti;
 - i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
 - le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.
3. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

Requisiti illuminazione naturale e diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce architettonica detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 40 cm dal pavimento, sia pari ad almeno $1/10$ della superficie di pavimento del locale interessato ed inoltre, per gli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
2. Per distanze maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a $1/8$ dell'area del pavimento.
3. Il requisito del comma 1 si considera soddisfatto per locali destinati ad uffici e/o attività produttive che abbiano un rapporto illuminante pari o superiore a $1/10$, a prescindere dalla profondità del locale.
4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze, (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 120 cm, calcolate per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo. La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per $1/3$ agli effetti illuminanti.
5. Nel caso di pareti con esposizione compresa nell'arco di $\pm 60^\circ$ SUD la porzione "a" sarà considerata utile per $1/2$ agli effetti illuminanti.
6. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle superfici trasparenti esistenti con rapporti inferiori ai prescritti è consentita limitatamente ai casi previsti al presente articolo, comma 2.
7. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a $1/12$ dell'area del pavimento.
8. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale qualora sia omogeneo all'interno del locale, vale anche al fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.
9. Le serre bioclimatiche non comportano riduzione dei rapporti illuminanti.
10. Schema esplicativo della superficie illuminante utile.



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 120$ cm.

a = porzione di parete finestrata utile per $1/3$ agli effetti dell'illuminazione

b = porzione di parete finestrata utile agli effetti dell'illuminazione

c = porzione di parete anche se finestrata, comunque, non utile ai fini dell'illuminazione
(c = 40 cm)

La superficie finestrata utile è uguale a: $(b+a/3)$ per la larghezza dell'apertura.

Parti trasparenti e visione lontana

1. Nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana" anche da persone sedute.
2. Sono considerate parti trasparenti valevoli ai fini dei rapporti illuminanti le portefinestre, anche arretrate, di accesso alle unità immobiliari poste sulle pareti perimetrali e le porte vetrate di accesso ai negozi.

art.76 Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici

Aereazione dei servizi igienici e altri locali di servizio

1. Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aereazione attivata. Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aereazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edilizi maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi). I locali bagno con aereazione naturale devono essere forniti di finestra apribile all'esterno o verso cavedio, di misura non inferiore a 0,50 mq, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno $1/10$ della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a 5 mq. ad eccezione dei bagni di cui ai commi successivi.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
3. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
4. In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

Dotazione minima di canne di esalazione e fumarie

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura. Nel caso di stabili dotati di V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.
3. Nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno secondo le norme vigenti.
4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'adeguata evacuazione, salvo quanto previsto per gli apparecchi di cottura elettrici indicati al comma 2.

art.77 Comignoli: altezze ed ubicazioni

1. I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui 4 lati.
2. Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 40 rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di m. 8,00, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 40 del colmo del tetto. In ogni caso restano fatte salve le disposizioni di cui al punto 6.15. dell'art. 6 del D.P.R. 1391 del 22 dicembre 1970 per gli impianti termici.
3. Una singola canna fumaria esterna da installare per motivi di sicurezza sulla facciata di un edificio esistente posto fuori dal perimetro degli ambiti tutelati, può essere posizionata senza preventivo assenso da parte del Comune, a condizione che sia costituita o rivestita in rame o lamiera dello stesso colore dei pluviali.
4. Senza preliminarmente assenso da parte del Comune, sono vietate finiture lucide (ad esempio inox, ecc.). Gruppi di canne fumarie dovranno essere inglobate nel corpo di fabbrica ed esser oggetto di pratica edilizia.

art.78 Corti o cortili

1. Per le sole finalità igienico-sanitarie si definiscono corti o cortili gli spazi scoperti anche su diverse quote preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica, delimitati per almeno i 4/5 del loro perimetro da fabbricati o muri di confine tra i vari lotti di altezza superiore a 3 m.
2. Nelle corti e nei cortili devono comunque essere rispettate le verifiche di cui all'Articolo 870 (Distanze dai confini) per gli interventi ivi previsti.
3. La loro superficie netta non deve essere inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a 4 m.
4. Qualora le fronti che vi prospettano comprendano pareti arretrate rispetto al limite del cortile stesso, per ogni singolo arretramento, a partire da quello posto alla quota più alta, dovrà essere fatta la seguente verifica: il piano orizzontale in quota creato dall'arretramento dovrà avere una superficie superiore ad $\frac{1}{4}$ di quella delle pareti che lo delimitano. In questo caso per il calcolo di cui al comma 3 si dovranno raffrontare solo la

- superficie del cortile, o dell'eventuale arretramento sottostante, e la somma delle pareti che vi prospettano.
5. Nel caso tale superficie risulti inferiore si dovrà procedere ad una nuova verifica assumendo come piano di riferimento quello corrispondente al piano cortile o all'eventuale arretramento sottostante considerando, per il calcolo di tale rapporto, la somma delle due superfici orizzontali, e, per le superfici verticali, la somma di tutte le pareti che delimitano tali superfici. Nel caso di arretramenti in successione tale verifica dovrà essere ripetuta fino a livello del cortile.
 6. Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili.
 7. Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione devono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e 2,5 posti bici ogni 100 mq. di S.L.. Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq. di slp.
 8. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni dei punti precedenti, nonché ai sensi delle deroghe vigenti in materia di distanze nei limiti previsti.
 9. Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.
 10. Il Comune di Clusone riconosce il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età. Nei cortili, così come nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere consentito il gioco dei bambini, fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali. Il gioco dei bambini avverrà all'interno delle suddette aree, come sopra già individuate, con l'eventuale eccezione di quelle che verranno espressamente indicate, da apposita delibera condominiale, come interdette – in tutto o in parte – al gioco dei bambini. Tale eventuale interdizione potrà essere stabilita solo sulla base di fondati rischi, specificati in sede di delibera, per l'incolumità e/o per la sicurezza dei minori.

art.79 Pergotende di uso privato e verande panoramiche amovibili

1. Con riferimento all'installazione, riparazione, sostituzione o rinnovamento di tende, tende a pergola, pergotenda e copertura leggera di arredo, **in tela o elementi retrattili (impacchettabili)**, da realizzarsi in adiacenza a cortine edilizie con specifico riferimento a quanto emanato dal D.M. 2 marzo 2018, su opere edilizie realizzabili in regime di edilizia libera, si fa presente che dette realizzazioni devono sempre presentare tre lati liberi. È espressamente vietato l'utilizzo di materiali rigidi e cristalli per le protezioni verticali e orizzontali al fine di evitare aumenti di S.L.
2. È fatta salva l'autorizzazione per le zone soggette a vincolo paesaggistico e/o gli edifici soggetti a vincolo monumentale.
3. Le verande panoramiche amovibili (VEPA) non possono essere realizzate su balconi o terrazzi nel caso in cui, ad opere completate, superino l'altezza massima fissata dal PGT, ovvero risultino più alte della quota della gronda dell'edificio.

Le VEPA devono rispettare tutte le caratteristiche indicate al co. 2 b-bis dell'art. 6 del DPR 380/2001:

- essere panoramiche, ossia devono affacciarsi su spazi aperti (escluse le corti chiuse);
 - essere amovibili, ossia, in caso di loro rimozione, l'edificio non deve necessitare di alcun intervento edilizio per ripristinare la sua funzione originaria;
 - essere trasparenti e consentire la lettura del prospetto retrostante anche durante le ore diurne;
 - essere installate su balconi aggettanti o a chiusura di logge; le terrazze sopra gli edifici sono escluse, in quanto la VEPA innalzerebbe l'altezza dell'edificio;
 - assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche. La temporaneità non deve essere intesa come l'obbligo di tenerla aperta o smontata in un determinato periodo dell'anno, ma la sua apertura o la sua chiusura è determinata dalle funzioni che deve assolvere in funzione delle condizioni climatiche esterne. Per ovvia violazione della finalità di ridurre le dispersioni termiche, non devono essere riscaldate artificialmente;
 - non devono configurare spazi stabilmente chiusi, incrementando la Superficie Utile o la Superficie Accessoria dell'unità immobiliare principale (no depositi, ripostigli o armadiature che impediscano la lettura del prospetto originario). Per ovvia violazione del presente comma, la facciata originaria dell'edificio deve rimanere integra, compresi i suoi serramenti di chiusura.
4. Le norme sui vincoli paesaggistici restano valide: le VEPA in ambito tutelato devono ottenere preliminarmente autorizzazione paesaggistica.
5. Si ricorda che l'attività edilizia libera, ossia eseguibile senza comunicazioni o autorizzazioni da parte dell'Ente, è comunque tenuta al rispetto delle norme in vigore.

art.80 Patii

1. I patii sono spazi preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e possono essere privi di comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
3. I patii devono avere una superficie netta non inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m 3.

art.81 Cavedi

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine fino ad un massimo di 10 piani. I cavedi devono garantire, al piano sottostante a quello più basso da ventilare e illuminare, un collegamento aperto pari almeno a 1/3 della superficie minima, di cui al comma 2, ed inoltre devono proseguire con sezione aperta fino al colmo del tetto.
2. Ai fini di cui al comma 1, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 8 m: lato minimo 2,50 m, superficie minima 6 mq;
 - altezza fino a 12 m: lato minimo 3,00 m, superficie minima 9 mq;
 - altezza fino a 18 m: lato minimo 3,50 m, superficie minima 12 mq;
 - altezza oltre 18 m: lato minimo 4,00 m, superficie minima 16 mq.
3. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
 4. In tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli realizzati all'interno dei nuclei di antica formazione, non è ammessa la creazione di nuovi cavedi di cui al presente articolo. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma, è consentito il mantenimento dei cavedi esistenti senza peggiorare la situazione di fatto ed è ammesso l'adeguamento alle dimensioni di cui ai commi precedenti del presente articolo dei cavedi esistenti aventi dimensioni inferiori.

art.82 Cavedi tecnici o passi d'uomo

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
4. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aerilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

art.83 Aereazione tramite cortili, patii

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante cortili e patii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti indicati all'Art. 78 (Corti o cortili) e all'Art. 80 (Patii).

art.84 Attrezzature di protezione e gestione delle colture in ambito agricolo

1. Le serre stagionali sono inserite tra le attività di edilizia libera di cui all'art.6 del DPR 380/2001. Tali manufatti potranno usufruire di una superficie coperta massima pari a 40 mq per proprietà in quanto, se di superficie superiore, verranno classificate come strutture connesse ad una gestione imprenditoriale dell'attività agricola e pertanto assentiti solo in applicazione dell'art. 59 e seguenti della LR 12/2005.
2. La protezione delle colture potrà essere realizzata con teli antigrandine di colore verde scuro o grigio; in alternativa, se l'orto richiede una protezione anche da gelate, teli plastificati color bianco o color verde scuro, sostenuti da centine p altri elementi di sostegno in legno o in metallo di sezione ridotta.
3. Per eventuali strutture di sostegno di rampicanti, tali strutture dovranno essere in legno o in metallo, color scuro e non riflettente, sempre a sezione ridotta.

art.85 Coperture degli orti urbani (interne al tessuto urbano consolidato)

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale, è consentita la realizzazione di una copertura stagionale a tunnel, al fine di consentire la protezione degli orti.
2. Le loro dimensioni non potranno essere superiori a m. 2,50 x m. 5,00 e avere altezza superiore a m. 2,50.
3. Le coperture stagionali (serre), anche se provvisorie, poste nelle aree di pertinenza degli edifici, dovranno comunque essere realizzate con strutture leggere, non essere poste tra l'edificio principale e gli spazi pubblici, dovranno essere preferibilmente poste sul retro degli edifici, non dovranno costituire ostacolo per il normale deflusso delle acque e in nessun caso dovranno comportare una riduzione della superficie minima drenante imposta dal regolamento locale d'igiene.
4. **Le serre, se realizzate ad una distanza inferiore a m. 5,00 dal confine, dovranno ottenere l'assenso da parte della proprietà confinante.**
5. L'installazione delle serre dovrà essere autorizzata con permesso di costruire precario e previo deposito di opportuna cauzione della quale il Comune potrà disporre per l'eventuale rimozione forzata in caso di abbandono o degrado dei manufatti autorizzati trascorsi 30 trenta giorni dalla messa in mora degli interessati. Il permesso di costruire decade automaticamente in caso di trasferimento della proprietà, a meno che il nuovo proprietario dell'unità immobiliare richieda ed ottenga la voltura del permesso.
6. I manufatti di cui al presente articolo non potranno essere realizzati nelle zone di salvaguardia ambientale individuate dal vigente PGT.

art.86 Depositi attrezzi per la conduzione dei suoli e tettoie di protezione legna per fondi boschivi

1. Nel sistema delle aree di valore paesistico ambientale sono ammesse piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi per la conduzione dei fondi agricoli e tettoie aperte su tutti i lati per la protezione della legna ricavata dalla ordinaria manutenzione del bosco **eseguita nel rispetto dei limiti imposti dal R.R. 5/2007 e s.m.i. (vincolo paesaggistico, aree naturali protette, siti della Rete Natura 2000, ecc.).**
2. Tali costruzioni, realizzate anche da parte di soggetti non aventi le caratteristiche di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà così come configurata catastalmente all'atto **dell'adozione dello strumento urbanistico generale**, sono soggette a permesso di costruire e non potranno avere dimensioni superiori a quelle sottoindicate:
 - depositi per la conduzione di fondi agricoli: altezza massima assoluta a m. 3,00 - superficie coperta massima m² 15,00 (non concorrono nella determinazione della superficie coperta sporti di gronda fino alla profondità massima di cm. 50 e la protezione dell'accesso al deposito con profondità inferiore a m. 1,50, anche se sostenuta da elementi verticali, purché la lunghezza della protezione non si estenda oltre la lunghezza della parete sulla quale l'accesso è stato posizionato);
 - tettoie per la manutenzione di fondi boschivi: altezza superiore a m. 3,50 - superficie coperta massima m² 30,00 (non concorrono nella determinazione della superficie coperta sporti di gronda fino alla profondità massima di cm. 50)
3. La collocazione all'interno del lotto dovrà essere preliminarmente concordata con la **commissione del paesaggio** che individuerà la posizione più idonea per ridurre l'impatto

- paesistico. A tal scopo, potranno essere prescritti specifici interventi di mitigazione ambientale. Dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di m. 5,00 dal confine.
4. La struttura portante e i paramenti esterni dei depositi dovranno essere in legno scuro al naturale ed avere pavimento in cemento facilmente lavabile.
 5. Potranno essere dotate di piccole feritoie per l'illuminamento interno. In tal caso dovranno essere predisposte griglie di protezione dai piccoli animali.
 6. La copertura potrà essere in coppo o in lamiera preverniciata color testa di moro non riflettente.
 7. Il rilascio dei permessi di costruire rilasciati ai sensi del presente articolo, dovrà essere preceduto da atto unilaterale d'obbligo, trascritto nei pubblici registri, nel quale il proprietario dell'area nonché richiedente il permesso, si impegna a conservare il fondo a destinazione agricola, provvedendo ad effettuare tutti gli interventi di sistemazione idraulica –agricola e forestale necessari a garantire lo sfruttamento del suolo nel rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e paesistica perseguiti dal PGT.
 8. Pur essendo previsto un basamento in calcestruzzo leggermente armato con rete elettrosaldata e plinti per i pilastri di legno, queste componenti di cemento devono essere considerati come una parte di un'unica struttura elementare di superficie inferiore a m2 30, esclusa dall'obbligo di deposito della pratica sismica ed esclusa dall'obbligo di deposito della relazione tecnica ed elaborati grafici esemplificativi a firma di tecnico strutturista.
 9. Trattandosi di costruzione elementare con esclusione di presenza continuativa di persone, il progetto non è altresì tenuto al deposito della denuncia di cui all'art. 65 del DPR 380/2001, previa convalida di tale scelta da parte del progettista nella Relazione Tecnica Asseverata (alla data di approvazione del presente regolamento rinvenibile al punto 12.3 della modulistica unificata) restando in ogni caso confermata in capo al progettista la responsabilità di cui all'art. 64 del DPR 380/2001 sul corretto dimensionamento e direzione dei lavori della struttura.

art.87 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d." linee vita")

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.lgs. 81/2008.
2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso, senza l'eventuale necessità, in relazione ai lavori da eseguirsi, di dover installare opere provvisorie quali ponteggi o simili.

3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
4. Negli ambiti soggetti a tutela ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004, sono esclusi i dispositivi "linea vita" collocati sulla sommità della copertura; si dovranno utilizzare sistemi idonei al fine di escludere la modifica della percezione prospettica dell'immobile tutelato (es. ganci).
5. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa fino al punto più lontano;
 - b) essere chiaramente identificabili per forma e colore, o con altro mezzo analogo;
 - c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità; il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
6. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
7. L'accesso a luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. A tale scopo, le zone di accesso, transito e lavoro devono essere adeguatamente protette con parapetti normali. Nel caso ciò non sia tecnicamente possibile, potranno essere previsti idonei punti di ancoraggio per la messa in sicurezza delle persone, che devono far uso di imbracature di sicurezza e funi di trattenuta. Il camminamento su luoghi elevati (coperture, lucernari, ecc.) deve essere consentito solo su strutture resistenti al peso delle persone.
8. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008.
9. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi – trabattelli, ecc.).
10. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.

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

art.88 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse

1. In attuazione della normativa vigente (LR 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla DGR X/1274. La limitazione non si applica per attività connaturate e tradizionalmente connesse all'esercizio, dietro regolari concessioni, autorizzazioni e licenze, di concorsi pronostici, lotterie e giochi comunque denominati; per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche.
2. Per la definizione di "nuova collocazione", si rimanda alla normativa vigente, così come i casi di esclusione.
3. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.
4. La distanza di 500 metri è calcolata come definito dalla normativa vigente, e come deliberato dal Comune, in apposita deliberazione in attuazione della DGR X/1274 e in eventuale planimetria riportante i luoghi sensibile e le aree di divieto.
5. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, e socio-assistenziali, e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
6. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.

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

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

art.89 Strade private e private ad uso pubblico

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito di piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Le sedi carrabili delle strade private o vicinali sulle quali si svolga l'accesso del pubblico (cioè in assenza di chiusura) e quelle di particolare importanza per il numero e l'entità degli edifici da servire non possono avere larghezza inferiore a 6 mt. e devono o consentire il deflusso o essere dotate di aree di manovra.
3. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
4. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate d'idoneo impianto di illuminazione.
5. Per le strade private ad uso pubblico il Comune provvede alla manutenzione ordinaria e alla pulizia.
6. In generale è vietata la costruzione di strade a fondo cieco con accesso del pubblico; esse potranno essere autorizzate se siano dotate di aree di manovra.

art.90 Portici

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con il contesto.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

art.91 Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo, e con cromatismi differenziati rispetto alla sede stradale e pedonale (preferibilmente rossi).
3. La disciplina di dettaglio dei percorsi ciclabili e delle loro caratteristiche costruttive e funzionali è fissata dal Piano Regionale della Mobilità Ciclistica e dalle normative di settore, nazionali e regionali, vigenti.

art.92 Aree per parcheggio

1. I parcheggi devono essere realizzati con idonei materiali e nel rispetto delle normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, devono essere approntati utilizzando materiali permeabili.
2. Al fine di promuovere la qualità architettonica e la mitigazione degli effetti "isola di calore" i parcheggi scoperti devono essere opportunamente alberati, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali. Nella scelta delle essenze arboree dovranno essere opportunamente valutate le caratteristiche che possano causare danni ai veicoli o comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia. Le piante dovranno essere ospitate in aiuole opportunamente dimensionate in relazione allo sviluppo delle essenze. I nuovi parcheggi esterni a raso dovranno essere alberati in misura minima di una pianta ogni due posti auto.
3. Compresa entro la dotazione di parcheggi pertinenziali prescritta dal PGT, dovrà essere garantita una quota pari al 10% della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette e dei mezzi che non utilizzano carburanti e fonti non rinnovabili.
4. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione con più di 15 autovetture, devono essere riservati spazi per la sosta dei veicoli condotti dalle donne in stato di gravidanza e dai genitori che trasportano bambini fino ad un anno di età, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50 posti auto realizzati.
5. L'Amministrazione comunale potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, dell'inserimento dei diversi contesti paesaggistici e delle esigenze ecologiche e ambientali.
6. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza, di norma, non inferiore a m. 6,00. Per particolari e comprovate impossibilità tecniche, ovvero in ragione di particolari soluzioni progettuali sono ammissibili dimensioni differenti che garantiscano comunque la sicurezza del traffico e la fruibilità dei parcheggi. Non è in ogni caso consentito l'accesso alle aree a parcheggio sulle rotonde.

7. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali: gli spazi a parcheggio devono essere posizionati a distanza adeguate dalle intersezioni stradali.
8. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
9. I parcheggi devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti normative tecniche di settore.
10. Ferme restando le disposizioni in materia d'igiene, di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche, le rampe per l'accesso a spazi per parcheggio e destinate al transito di veicoli devono essere realizzate con idonea pendenza, non superiore al 20%, pavimentate con materiale antisdrucchiabile, ed aventi carreggiata con dimensioni minime pari a m. 4,50, riducibile, se collegano parcheggi fino a 10 autovetture, a m. 3,50. Le dimensioni minime di cui sopra, sono ulteriormente riducibili a m. 2,70 in caso di rampe che collegano autorimesse di pertinenza di edifici mono o bifamiliari.
11. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione e di parcheggi privati con più di 15 autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) rampe di accesso antisdrucchiabili di pendenza non superiore al 18% con dimensioni minime della carreggiata pari a:
 - m. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
 - m. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di m. 3,50 ed il raggio esterno minimo di m. 9,50;
 - b) percorsi pedonali larghi almeno m. 0.80 adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
 - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
 - in caso di comprovata impossibilità tecnica negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - c) tratti in piano lunghi almeno m. 4,50 per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni.
12. Fatte salve diverse disposizioni dettate da norme di sicurezza, la dimensione minima dei corselli di distribuzione non deve essere inferiore a m. 5,50.
13. È ammesso anche l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture devono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla sede stradale pubblica.

art.93 Piazze e aree pedonalizzate

1. Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.
2. Nell'organizzazione spaziale occorre:

- a) disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
 - b) favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata;
 - c) interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;
 - d) garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici, qualora presenti.
3. La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita impiegando materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti nel rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche. Il presente Regolamento Edilizio stabilisce, di norma, l'impiego di materiali di pavimentazione lapidei nelle zone pedonali dei nuclei storici, da selezionare tra le pietre appartenenti alla tradizione locale. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
 4. Il Regolamento Edilizio favorisce la sperimentazione progettuale nella sistemazione delle aree pubbliche e di uso pubblico, sia in termini di scelta dei materiali che di caratterizzazione delle modalità di posa. Gli organi comunali, tenuto conto dei requisiti da perseguire sopra indicati, valutano di caso in caso le soluzioni proposte.

art.94 Marciapiedi e percorsi pedonali

1. Tutte le strade di nuova formazione, con esclusione delle autostrade e della viabilità extraurbana, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, di percorsi ciclabili realizzati conformemente alle norme definite dal codice della strada e dalle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità pedonale.
3. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di m. 1,50, eventualmente riducibile in caso di impossibilità tecnica con provvedimento motivato del competente ufficio comunale. Laddove tecnicamente possibile, deve essere favorita la realizzazione di marciapiedi di dimensioni maggiori, separati dalla carreggiata stradale con adeguate sistemazioni a verde. In caso di interventi di riqualificazione dei marciapiedi esistenti, deve essere perseguito, dove tecnicamente possibile, l'adeguamento alla dimensione minima di m. 1,50.
4. Sul marciapiede possono, comunque, trovare collocazione alcuni servizi di modesto impegno, quali centralini semaforici, colonnine di chiamata di soccorso, idranti, pali e supporti per l'illuminazione e per la segnaletica verticale, nonché eventualmente per cartelloni pubblicitari, questi ultimi da ubicare, comunque, in senso longitudinale alla strada.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo.
6. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a centimetri 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono, comunque, essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

7. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare ostacoli fisici che possono generare pericolo ed ostacolo alla circolazione dei pedoni; gli elementi di arredo urbano, gli impianti di interesse pubblico, la segnaletica e ogni altro manufatto, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e devono essere opportunamente collocati in modo da minimizzare l'intralcio alla circolazione dei pedoni e devono essere orientati a minimizzare i disagi e i pericoli per le utenze deboli, alle persone con difficoltà di deambulazione o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. Tali manufatti, in ogni caso, non devono costituire riduzione dei requisiti minimi previsti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
8. I marciapiedi devono mantenere una larghezza costante proporzionata al flusso pedonale e devono costituire un sistema il più possibile continuo che consenta ai pedoni di spostarsi in sicurezza e in modo agevole.
9. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale, devono essere superati con rampe di pendenza conformi alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, preferibilmente mediante rampa parallela al senso di marcia dei veicoli. Ad eccezione dei casi di accertata impossibilità tecnica, è in ogni caso da evitare l'interruzione della complanarità longitudinale del marciapiede per la realizzazione dei passi carrabili; in particolare, in tutti i casi in cui sia possibile garantire una dimensione minima del marciapiede di m. 0,90 in corrispondenza della soglia di accesso alle proprietà laterali, deve essere preferita la soluzione di raccordo del piano del marciapiede con il piano della carreggiata mediante lastre o altri idonei manufatti.
10. In tutti gli attraversamenti pedonali, soprattutto in corrispondenza delle rampe, devono essere previsti idonei accorgimenti per lo scolo delle acque piovane per evitare che si formino pozzanghere, fanghiglie, ecc... che limitino l'accessibilità dei pedoni.
11. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557, al decreto ministeriale 5 novembre 2001, al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 e al Piano Urbano del Traffico.

art.95 Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata da parte del competente ufficio comunale, ed è subordinata al rispetto delle norme contenute nel Codice della Strada e relativo "Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada".
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. I passi carrabili sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) i passi carrabili degli edifici residenziali non debbono avere larghezza superiore a m.6,00;
 - b) i passi carrabili devono essere realizzati in modo che l'accesso e l'uscita avvengano senza invadere la corsia opposta;
 - c) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico, salvo obiettive impossibilità costruttive;

- d) l'apertura o la modifica di passi carrabili, sia in assenza che in presenza di marciapiedi, non può avvenire ad una distanza inferiore a m. 12,00 dall'intersezione stradale più vicina;
 - f) in strade urbane classificate dal Piano del Traffico come "di scorrimento", non è possibile l'accesso carrabile con immissione sulla carreggiata di scorrimento;
 - g) per le altre strade, l'accesso carrabile diretto allo spazio pubblico è possibile solo quando gli spazi interni alla proprietà consentano l'inversione di marcia e la reimmissione di veicoli a marcia in avanti sullo spazio pubblico, fatti salvi i casi in cui, oltre alla comprovata impossibilità tecnica, la strada sia a traffico estremamente limitato e prevalentemente utilizzata dai residenti. Non è in ogni caso consentita l'apertura di passi carrai sulle rotonde;
 - h) l'accesso dalle strade alle autorimesse a quota diversa dalla strada deve essere assicurato, sull'area privata, a mezzo di rampe antisdrucchiolevoli con pendenza non superiore al 20% o, in caso di impossibilità tecnica, al 25%, eventualmente dotate di scalinata o di percorsi dentati per i pedoni. Le rampe devono essere precedute da tratti in piano o con pendenza limitata, da realizzare fuori dalla sede stradale, aventi lunghezza non inferiore a m. 4,50, che consentano lo stazionamento dei veicoli in entrata o in uscita, onde evitare l'impegno della carreggiata e/o del marciapiede ed in modo da garantire una buona visibilità. L'amministrazione può prescrivere soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza;
 - i) i cancelli posti sui passi carrabili devono essere apribili con telecomando e arretrati rispetto alla strada di uno spazio sufficiente per la sosta al di fuori della carreggiata di un veicolo in attesa d'ingresso, fatte salve eventuali deroghe consentite dalla legge in relazione all'adozione di sistemi automatici di apertura nelle zone con traffico estremamente limitato e su strada prevalentemente utilizzata dai residenti.
4. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarli non deve essere inferiore a m.3,00.
 5. Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive o commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili devono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.
 6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
 7. In caso di comprovato impedimento possono essere concesse deroghe alle presenti norme.
 8. Le presenti norme si applicano anche alla modifica dei passi carrabili preesistenti, fatte salve diverse valutazioni per modifiche di lieve entità.

art.96 Chioschi/dehors provvisori posizionati su suolo pubblico

1. I manufatti provvisori sono fabbricati in struttura leggera e facilmente amovibili, destinati ad assolvere ad esigenze meramente temporanee e come tali non sono considerati nuove costruzioni e la loro permanenza non può superare 180 giorni fatta salva la possibilità di proroga ai sensi del comma 3. Tali installazioni sono soggette alla presentazione di CIL,

ai sensi art. 6, comma 1, lett. e-bis del DPR 380/01 e s.m.i.. Per installazioni temporanee per periodi maggiori di 120 gg, verificare la normativa vigente di tutela del vincolo paesaggistico (DPR 31/2017 e s.m.i. e D.lgs. 42/2004 e s.m.i.). Essi devono comunque concorrere alla valorizzazione dell'ambiente urbano attraverso l'uso di materiali di qualità e l'attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. I relativi progetti devono indicare il periodo di permanenza, descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce, con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante. La loro installazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia della rimozione, pari alla metà del valore del manufatto, valutato secondo i vigenti bollettini per l'esecuzione di opere edilizie.

2. Essi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - risultare facilmente amovibili anche se infissi al suolo;
 - osservare le disposizioni del presente regolamento ad esclusione del Capo IV, del presente regolamento;
 - non risultare lesivi del verde ed in particolare degli alberi e dei relativi apparati radicali.
3. Ad esclusione delle strutture di cantiere di cui all'art. 38 del presente Regolamento, in assenza di diversa disposizione convenzionale concordata con l'Amministrazione Comunale, i manufatti provvisori devono essere rimossi entro la scadenza del 120° giorno dalla loro installazione, salva la facoltà di richiedere un'unica espressa proroga di ulteriori 180 giorni prima della scadenza. Alla scadenza del termine previsto nella CIL senza che sia stato rimosso il manufatto, l'Amministrazione Comunale, previa diffida ad adempiere e accertamento del conseguente inadempimento, esegue d'ufficio la demolizione, avvalendosi per le spese necessarie, del deposito cauzionale, con riserva di rivalersi per la maggiore somma eventualmente necessaria. Il manufatto non rimosso alla scadenza si configura quale nuova edificazione e si applicheranno le sanzioni stabilite dalla legge per le opere di nuova costruzione realizzate senza i prescritti titoli abilitativi.
4. Lo spazio esterno attrezzato di un pubblico esercizio (dehors) rientra tra le costruzioni di cui al presente articolo. Per questa specifica tipologia di costruzione temporanea, il periodo di installazione non potrà essere inferiore a sei mesi, ma non superiore ad anni 3, rinnovabili. La cessazione dell'attività comporterà l'automatico obbligo di rimozione dell'attrezzatura esterna. L'amministrazione, con particolare riferimento alle installazioni su area pubblica o visibile da aree pubbliche, con parere motivato, potrà imporre specifici accorgimenti estetici. Potrà altresì negare il permesso qualora l'installazione proposta costituisca un ostacolo alla libera circolazione pedonale o veicolare sugli spazi pubblici. La fideiussione a garanzia del ripristino dello stato originario dei luoghi deve essere quantificata in funzione dei costi di demolizione, integrati dagli oneri di trasporto e smaltimento in discarica del materiale di risulta.
5. I manufatti, i chioschi e le edicole, destinati al commercio, devono possedere le caratteristiche ed i profili progettuali prescritti al precedente comma 2 ove pertinenti; se realizzati su suolo pubblico essi non costituiscono oggetto di titolo abilitativo edilizio, ma sono installati secondo le modalità previste dai provvedimenti che autorizzano l'uso del suolo. La localizzazione su suolo pubblico di strutture provvisorie per finalità diverse dallo

sport e fini sociali è regolata dal regolamento comunale sull'occupazione del suolo pubblico.

art.97 Recinzioni

1. Gli elementi di delimitazione (come la recinzione e le siepi) prospicienti lo spazio pubblico (lungo le aree pubbliche e aperte al pubblico transito o in vista di queste) devono:
 - avere forme, materiali e colori adatti al contesto;
 - essere tali da conseguire la migliore unità compositiva con le recinzioni limitrofe;
 - essere tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura, rispettare il decoro e garantire un adeguato inserimento nel contesto ambientale;
 - essere realizzate con tipologie trasparenti o semi-opache, in modo da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

2. Di norma, in tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di recinzioni di filo spinato e cieche. Può essere ammessa la formazione di recinzioni cieche a mezzo di oscuranti:
 - lungo il confine tra proprietà private;
 - eccezionalmente, verso lo spazio pubblico, lontano da intersezioni stradali, unicamente nel caso in cui siano in continuità di altre recinzioni esistenti e tale soluzione determini una evidente miglioria estetico-ambientale;
 - in altri casi specificati dagli strumenti di pianificazione generale o attuativa.

Si considerano cieche le recinzioni aventi superficie trasparente (tale cioè da consentire la visuale da una parte all'altra della recinzione) inferiore al 25% della superficie complessiva della recinzione. Si precisa che gli elementi vegetali in genere, e quindi anche le siepi, non determinano la formazione di recinzioni cieche.

3. Di norma le recinzioni e i muri divisorii non devono superare, in ogni caso, l'altezza complessiva di m 2,00. Nei casi di recinzioni semi-opache, nel rispetto dell'altezza complessiva, le stesse possono avere una zoccolatura in muro di altezza non superiore a cm 60 dalla sede stradale. Nel caso di terreno in pendenza, le recinzioni devono presentare un profilo "a gradoni", che rispetti l'altezza massima prescritta e si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.
4. In caso di recinzioni costituite da reti metalliche, le stesse dovranno essere sostenute con paletti infissi nel terreno o con cordoli emergenti dal suolo non oltre 50 cm; la possibilità di realizzare cordoli emergenti dal terreno è esclusa per le recinzioni in rete metallica interne alle fasce di rispetto stradale. Sono consentite deroghe esclusivamente nei casi di recinzioni poste a salvaguardia di edifici o impianti pubblici di particolare sensibilità, e di interventi di completamento di manufatti esistenti già caratterizzati da altezze maggiori di m 2,00.
5. Le nicchie contatori ed i locali destinati ad accogliere gruppi di misurazione privati ed impianti similari, devono essere ricavati entro la sagoma delle recinzioni rivolte verso la pubblica via, onde consentire un agevole lettura e manutenzione da parte degli operatori delle società di gestione delle reti di sottoservizi. La loro realizzazione deve, quanto più possibile, risultare integrata con il contesto edilizio ed ambientale circostante, contenendo massimamente le dimensioni.
6. Di norma, è ammessa la coltivazione di siepi ed altri elementi vegetali lungo le recinzioni. La presenza della siepe, qualora quest'ultima assumesse il significato di elemento

integrativo della recinzione (siepe o altro elemento vegetale a stretto contatto con la recinzione), deve essere opportunamente segnalata sul progetto per il rilascio del titolo abilitativo. Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza di specifico regolamento in materia di verde, se approvato. Nel caso di proprietà private, siepi e piantagioni devono distare dalle recinzioni realizzate a confine, secondo quanto previsto dal Codice Civile.

7. Le fasce determinate dall'allineamento di progetto, ovverosia comprese tra il ciglio stradale e la recinzione, a meno di interessi pubblici per il miglioramento della viabilità e della qualità urbana, permangono di proprietà del soggetto privato: questi deve avere per tali spazi la massima cura, almeno paragonabile a quella applicata per le aree interne alla proprietà recintata. Tali fasce, in ragione delle caratteristiche dei luoghi, possono essere sistemate a verde, a marciapiedi, a parcheggio, e devono essere integrate con le caratteristiche generali dello spazio pubblico. Le fasce non possono essere occupate da alcun manufatto, sia a carattere temporaneo che permanente.
8. Fermo restando quanto stabilito dagli strumenti urbanistici, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o rifacimento delle recinzioni, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a quelle indicate nel "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada" e s.m.i..
9. In caso di recinzioni tra aree private, devono essere garantiti i medesimi requisiti di altezza e di cui al comma 3 del presente articolo.
10. Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di confine, due recinzioni adiacenti.
11. Per evitare l'intralcio della pubblica via, in caso di interventi quali:
 - nuova costruzione, comunque denominata (costruzione ex novo, ampliamento, sopralzo ecc.)
 - ristrutturazione edilizia comportante demolizione e la ricostruzione dell'edificio preesistente o la modifica della sagoma e del sedime dello stesso
 - modifiche delle recinzioni esistenti su fronte strada.
 - È necessario prevedere uno spazio idoneo e di dimensioni adeguate, facilmente accessibile dalla strada, per la collocazione di contenitori per i rifiuti solidi urbani.
12. La commissione del paesaggio potrà, per dimostrare esigenze funzionali, acconsentire tipologie differenti rispetto a quelle sopra indicate. Per motivate forme di tutela, la commissione del paesaggio potrà prescrivere delimitazioni delle proprietà con sole essenze arboree (piante, siepi e arbusti).
13. Sono anche ammessi recinti mobili necessari a confinare animali allevati. A tal riguardo il dimensionamento dell'area dovrà essere di dimensione compatibile al numero di capi da confinare.
14. Lungo le strade carrabili all'interno dell'ambito di valore paesaggistico ambientale, potranno essere autorizzate palizzate in legno a delimitazione della strada purché di altezza pari a 1,20 m e dovranno essere realizzate con barriere trasparenti (rete metallica, grigliati, steccati, palizzate, ecc.) poste a 20 cm da terra, salvo i necessari pali di sostegno, per consentire il transito dei piccoli animali.

15. Per le recinzioni da realizzarsi all'esterno del perimetro del centro abitato dovrà essere comunque fatto riferimento anche alla disciplina del Codice della Strada.

art.98 Numerazione civica

1. Ai sensi dell'articolo 42 del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223, le porte e gli altri accessi dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di materiale resistente.
2. L'Amministrazione comunale assegna la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente in conformità alle norme stabilite dall'Istituto nazionale di statistica e previo parere favorevole del Servizio Anagrafe a tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
3. L'Amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione). L'indicatore ecografico interno è posato a cura del proprietario.
4. I proprietari degli edifici devono acquisire e apporre a propria cura e spese, i numeri civici ed eventuali loro subalterni, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche indistintamente.
5. Il numero civico deve essere collocato normalmente a fianco dell'ingresso, a destra di chi lo guardi dallo spazio pubblico, ad un'altezza compresa tra m. 2,00 e m. 3,00 e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del proprietario dell'edificio.
6. Per i nuovi accessi, i numeri civici devono essere indicati su targhe di materiale idoneo con scritta nera su fondo bianco ed avere preferibilmente forma rettangolare e comunque secondo le sagome, le forme e colori derivanti dalla tradizione locale; per inserimenti in aree di circolazione già numerate, le targhe dovranno uniformarsi alla tipologia già presente.
7. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
8. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione comunale, nel termine di quindici giorni, gli eventuali indicatori in precedenza assegnatigli.
9. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
10. Il numero civico viene assegnato al singolo fabbricato indipendentemente dal numero di accessi pedonali e/o carrai presenti.

art.99 Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

1. Gli edifici con destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione o oggetto di intervento comportante demolizione con ricostruzione, composti da più di 8 unità immobiliari devono essere dotati di spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette. Tali locali, che dovranno essere preferibilmente posti nei piani interrati, dovranno avere una superficie massima di 20 mq.

2. Gli edifici con destinazione d'uso commerciale, produttiva e terziaria di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale dovranno prevedere spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette nella misura minima di 1 posto bici/300 mq. di superficie lorda di pavimento.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

art.100 Aree verdi, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, orti urbani, parchi e percorsi in territorio rurale sentieri connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano connessioni alla rete verde comunale

1. Al fine di tutelare e promuovere il verde come elemento qualificante del contesto urbano e come fattore di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, tutti gli interventi devono 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. Tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia devono essere corredati da opportuni elaborati progettuali del progetto del verde, con descrizione dell'inquadramento generale delle aree a verde, la definizione delle funzioni principali che le caratterizzano, le principali caratteristiche quali ad esempio la disposizione degli alberi, degli arbusti e delle superfici inerbite, delle aree pavimentate, e degli impianti.
3. Gli interventi consentiti e possibili sulle aree verdi e sul patrimonio arboreo, nonché la loro cura ed implementazione, sono inoltre disciplinati dal vigente PGT.
4. La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi pubblici o alle altre edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti.
5. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni impermeabili deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
6. I proprietari di aree verdi sono tenuti a provvedere al decoro, alla cura e alla manutenzione delle stesse secondo le opportune pratiche agronomiche e provvedendo al contenimento delle specie infestanti. In particolare, i proprietari di aree verdi devono assicurarsi che piante, arbusti e siepi non invadano, oltre il confine di proprietà, spazi di uso pubblico o altre proprietà, interferendo con la circolazione pedonale o veicolare, ostruendo la visibilità della segnaletica stradale, mettendo a rischio la sicurezza e l'incolumità delle persone.
7. È vietato l'impiego delle specie di cui alle liste nere delle specie alloctone animali e vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione individuate con dgr. 16 dicembre 2019 - n. XI/2658 e in eventuali elenchi, definitivi o temporanei, emanati dai competenti organi quale misura di prevenzione contro parassiti o patogeni.

8. Ogni intervento di abbattimento di alberi è soggetto a preventiva verifica dei disposti della normativa in materia di vincolo Paesaggistico (DPR 31/2017, allegati A e B). Al fine di reintegrare la consistenza del patrimonio arboreo esistente, per ciascun individuo arboreo abbattuto il richiedente dovrà piantare uno o più individui arborei, scegliendo prioritariamente esemplari appartenenti a specie autoctone o naturalizzate e di dimensioni tali da assicurare un rapido effetto paesaggistico. In caso di impossibilità di compensazione all'interno dell'area dove è stato effettuato l'intervento di abbattimento, la compensazione potrà avvenire in altro luogo concordato con i competenti uffici comunali.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non trovano applicazione per le piantagioni di alberi da frutto finalizzate alla produzione, le coltivazioni specializzate e semi-specializzate per l'arboricoltura da legno, le attività florovivaistiche, gli impianti realizzati in avvicendamento con le colture agrarie.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

art.101 Approvvigionamento idrico

1. L'approvvigionamento idrico degli edifici dovrà avvenire secondo le disposizioni dell'ente gestore, definite dal Regolamento del Sistema Idrico Integrato vigente.
2. L'approvvigionamento per scopi irrigui dovrà essere perseguito evitando l'utilizzo dell'acqua potabile e favorendo sistemi di riuso e riciclo delle acque meteoriche o delle acque della falda non utilizzata per scopi potabili.

art.102 Depurazione e smaltimento delle acque

1. La depurazione e lo smaltimento delle acque viene normato dal "Regolamento del servizio Idrico Integrato", adottato con delibera del C.C. n. 11 del 28 aprile 2022.

art.103 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi aventi le caratteristiche di seguito descritte.
2. Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato e dedicato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni non inferiori a 0,18 mq per ogni abitante e/o utente teorico, ad esclusione delle abitazioni residenziali prive di parti comuni, calcolato mediante apposito algoritmo reso noto a cura degli uffici comunali. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.
3. Il locale deve avere:

- altezza minima di 2,40 m, lato minimo non inferiore a 1,50 m e superficie adeguata, secondo i parametri sopraindicati (locale deposito rifiuti) e, comunque, non inferiore a 5 mq;
 - porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m;
 - pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile per tutta la superficie del locale;
 - esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno 10,00 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
 - presa d'aria di dimensioni adeguate a garantire l'esalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa antimurrina e antinsetti;
 - allacciamento ad una presa d'acqua;
 - scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
 - accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurrina e antinsetti.
4. I locali raccolta rifiuti, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite locali e/o isole ecologiche dedicate quali spazi integrativi dedicati esclusivamente al conferimento di (plastica, carta e vetro ecc....)
5. I locali e/o le isole di raccolta rifiuti esterne all'edificio sono ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e dovranno possedere le seguenti caratteristiche:
- avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile
 - essere dotati di presa d'acqua con relativa lancia fornita di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio;
 - i cassoni raccoglitori dovranno possedere le caratteristiche previste dal gestore della raccolta rifiuti e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa antimurrina e antinsetti.
 - Il locale deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta;
 - la realizzazione di nuovi manufatti quali spazi comuni per il conferimento dei rifiuti esterni al fabbricato non concorre al calcolo delle superfici coperta
6. La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.
7. Le canne di caduta per il conferimento dei rifiuti degli edifici esistenti sono fatti obbligo di dismissione.
8. I locali raccolta rifiuti, qualora realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio, dovranno essere realizzati con materiali e tipologia tali da essere correttamente inseriti nel contesto urbano di riferimento.
9. Deve essere obbligatoriamente prevista una nicchia porta rifiuti sul confine stradale per la raccolta giornaliera, in modo che i rifiuti in attesa di essere raccolti non insistano sull'area pubblica. Si propone di dotare tale nicchia di doppio sportello, uno verso la proprietà e uno verso la strada.

art.104 Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento

1. L'allaccio alle reti distributive dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento, le reti interne agli immobili privati e gli strumenti di misurazione dei consumi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato.
2. La distribuzione delle reti dei pubblici servizi (fognatura, acqua potabile, illuminazione pubblica, energia elettrica, gas, telecomunicazioni) è affidata alle Aziende che a vario titolo (proprietario, concessionario, gestore) provvedono alla loro posa, manutenzione e fornitura.
3. Le manomissioni del suolo pubblico sono subordinate ai disposti normativi comunali in materia.
4. L'esecuzione di parti di rete di distribuzione gas deve rispettare quanto stabilito dal DM 16 aprile 2008 "Regola tecnica di progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8".
5. Ogni Piano Attuativo che preveda la modifica o l'implementazione della rete di distribuzione del gas dovrà essere oggetto di specifici pareri tecnici da parte della società erogatrice, acquisita anche tramite conferenza di servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. 241/90.
6. In caso di nuova costruzione, ampliamento o ricostruzione dovranno essere rispettate le fasce di rispetto prescritte dalle norme vigenti dagli impianti di distribuzione gas attualmente in esercizio.

art.105 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.
2. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.
4. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.
5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per

l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.

Si rammenta che, ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 art. 137, comma 1, chiunque apra o effettui scarichi industriali in rete fognaria senza autorizzazione oppure continui ad effettuare o mantenere detti scarichi dopo che l'autorizzazione sia stata negata, incorrere nelle violazioni delle disposizioni e norme legislative in materia.

Per la regolarizzazione dello scarico in pubblica fognatura di eventuali nuove attività produttive, secondo le norme vigenti, si segnalano i tre casi seguenti:

- a) in caso di scarico di acque reflue domestiche, non è necessaria l'autorizzazione, ma solamente il permesso di allacciamento alla pubblica fognatura che risulta senza termine di validità. Per acque reflue domestiche si intendono quelle derivanti da servizi igienici, da pompe di calore, da condense di caldaie ad uso riscaldamento ambienti e da condense degli impianti di condizionamento;
 - b) in caso di scarico di acque reflue assimilate alle domestiche, il titolare dello scarico deve presentare richiesta/comunicazione di assimilazione all'Ufficio d'Ambito della Provincia di Bergamo, in relazione alle diverse disposizioni normative che regolano l'assimilazione stessa (procedura e modulistica disponibili sul sito www.atober-gamo.it). La dichiarazione di assimilazione che ne consegue da parte dell'Ufficio di Ambito della Provincia di Bergamo non ha termine di validità.
 - c) in caso di scarico di acque reflue industriali e/o di prima pioggia, il titolare dello scarico deve presentare aggiornamento dell'istanza di Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) al SUAP del Comune di Clusone. L'A.U.A. è valida per 15 anni.
6. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
 7. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

art.106 Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica

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

art.107 Telecomunicazioni

1. Le reti delle telecomunicazioni sono soggette alle norme del Regolamento per la concessione del suolo, del sottosuolo e di infrastrutture municipali per la costruzione di reti pubbliche delle telecomunicazioni.
2. Per quanto riguarda gli obblighi relativi della infrastrutturazione digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del d.p.r. 380/2001 s.m.i.
3. Per quanto attiene le antenne di telefonia mobile si rimanda al Decreto Legislativo n. 198/2002 e s.m.i. e successivi regolamenti attuativi vigenti in materia.

art.108 Rete di illuminazione pubblica

1. La rete di illuminazione pubblica è affidata al Tecnico dell'Ente sul territorio di propria competenza.
2. Gli impianti di illuminazione pubblica di nuova realizzazione per opere di urbanizzazione a scomputo e non a scomputo, dovranno essere realizzati in osservanza e nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e s.m.i L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).
3. Per gli impianti alimentati in linea aerea, i proprietari frontisti sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici elementi di illuminazione pubblica per l'interesse collettivo.

art.109 Illuminazione esterna negli spazi privati

1. Gli impianti di illuminazione per esterni in aree private asservite all'uso pubblico, dovranno essere realizzati dal Privato nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e smi L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).
2. Gli orari di accensione e spegnimento dovranno essere in linea con gli orari di esercizio degli impianti d'illuminazione pubblica presenti sul territorio Comunale.
3. La gestione dell'impianto per esterni comprendente la posa di quadro elettrico privato, manutenzione e spese energia è totalmente a carico del Privato.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

art.110 Recupero urbano e sicurezza pubblica - aree ed edifici dismessi, ineditati e in disuso

- Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente

recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfezione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

3. L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente Articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano mantenuti e utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici.
4. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.
5. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno rimosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente. In caso di inottemperanza agli ordini impartiti ai sensi del presente e del precedente Articolo è prevista una sanzione commisurata a € 200/mq di consistenza catastale degli immobili.
- 5bis. I proprietari o i titolari di immobili o aree di cui ai commi precedenti, potranno intervenire su detti immobili o aree per interventi volti alla realizzazione e l'insediamento, ancorché in via temporanea, di destinazioni d'uso e/o funzioni di cui al Catalogo dei Servizi del Piano dei Servizi del PGT Vigente. Fatto salvo il rispetto delle normative in materia ambientale e di sicurezza, gli interventi di cui sopra potranno essere assentiti e realizzati con permesso di costruire convenzionato di cui al presente Regolamento. L'attuazione di tali interventi è subordinata alla normativa del PGT in materia di realizzazione di Servizi Costruiti – Convenzionati o Accreditati.
6. Il Consiglio Comunale, qualora il proprietario non intervenga e l'intervento sostitutivo di cui sopra sia eccessivamente oneroso o comunque non immediatamente attivabile, - nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico a un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici in stato di abbandono, di non uso, di degrado e/o dismissione - qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici rappresenti un imminente pericolo per la sicurezza, o la salubrità o l'incolumità pubblica provvede, altresì, ad attivare uno dei seguenti procedimenti:

- a) di attribuzione a tali beni di una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale, assumendo gli atti e gli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
 - b) di recupero delle aree non residenziali dismesse, ai sensi dell'art. 97 bis della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12.
7. Fatto salvo quanto disposto dai commi che precedono, l'amministrazione nel corso dell'istruttoria di nuovi interventi inerenti aree libere dovrà accertare se il richiedente o altra società controllata, controllante, o collegata ex art. 2359 c.c. è titolare di beni immobili in disuso e/o abbandonati, ai sensi del precedente comma 3. In caso affermativo l'avvio degli interventi sull'area libera sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso.

art.111 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, siano rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, dei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, arredi urbani, spazi aperti verdi e infrastrutture.
2. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
3. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione ad opera della Commissione Comunale per il Paesaggio.
4. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di relazionare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
5. Qualora, a seguito di demolizione o d'interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
6. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
7. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà risultare coerente al piano urbano d'illuminazione.

8. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

art.112 Interventi edilizi esenti dalla presentazione della denuncia strutturale

1. Con riferimento all'allegato C della Deliberazione XI/4317 del 15.02.2021 delle opere escluse dall'obbligo della denuncia sismica, si redige il seguente elenco di interventi tra quelli che i progettisti possono dichiarare esenti dall'obbligo di presentazione della denuncia strutturale:
- interventi puntuali di riparazione e sostituzione di singoli elementi strutturali finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza; l'esecuzione di più interventi puntuali su singoli elementi che costituiscono un'unica struttura portante non rientra tra la tipologia di interventi esentati;
 - interventi puntuali di riparazione e sostituzione di singoli elementi strutturali finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza; l'esecuzione di più interventi puntuali su singoli elementi che costituiscono un'unica struttura portante non rientra tra la tipologia di interventi esentati;
 - tettoie aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente ≤ 1.2 kN/m² di altezza media ≤ 3 m aventi superficie coperta ≤ 30 m², comprensivo di eventuale aggetto $\leq 1,50$ m aventi funzioni di mero accessorio in cui non sia prevista la permanenza continuativa di persone;
 - strutture di sostegno, per coperture e tamponamenti con teli, di altezza media ≤ 4 m, aventi superficie coperta ≤ 30 m² aventi funzioni di mero accessorio in cui non sia prevista la permanenza continuativa di persone;
 - pergolati di altezza media ≤ 3 m e superficie ≤ 30 m², realizzati con strutture aventi peso proprio (G1) $\leq 0,25$ kN/m²;
 - manufatti ad uso servizi (quali spogliatoi, bagni, garage, rimesse attrezzi, depositi, capanni da caccia e pesca), chioschi e locali simili, ad un solo piano con superficie ≤ 30 m² e altezza media ≤ 3 m, realizzati con strutture aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente ≤ 1 kN/m²;
 - sbarre, cancelli, cartelli stradali di limitate dimensioni, dissuasore, stallo biciclette e opere assimilate;
 - strutture ad un piano, con copertura e chiusure in teli, adibite a deposito, realizzate con strutture aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente $\leq 0,50$ kN/m²;
 - piccoli attraversamenti, tombinamenti su fossi, fognature compresi i pozzetti di ispezione, condotte interrate, realizzati con manufatti scatolari aventi dimensioni nette interne (larghezza e altezza o diametro in caso di sezioni circolari) $\leq 2,50$ m (esclusi quelli sottostanti sedimi stradali);
 - locali per impianti tecnologici ad un solo piano con superficie ≤ 30 m² e altezza ≤ 3 m;
 - vasche di raccolta, serbatoi chiusi, cisterne e silos, interrati o fuori terra, con altezza massima ≤ 3 m e volume ≤ 15 m³;

- vani tecnici ed altri locali ad uso impiantistico nel sottosuolo, di altezza massima complessiva $\leq 3,50$ m, comprensiva di un'altezza massima fuori terra ≤ 1 m, superficie in pianta ≤ 15 m²;
- piscine e vasche di altezza massima complessiva $\leq 2,50$ m, comprensiva di una altezza massima fuori terra ≤ 1 m, di superficie massima 150 m²;
- tombe cimiteriali interrate e/o fuori terra di superficie ≤ 15 m² e con la parte fuori terra di altezza ≤ 3 m;
- recinzioni (senza funzione primaria di contenimento del terreno) con elementi murari o in c.a. o in legno o in acciaio, di altezza $\leq 3,00$ m, comprese le relative pensiline di copertura di ingresso di superficie ≤ 4 m². Il limite di altezza non sussiste per le recinzioni in rete metallica, in grigliati metallici e simili, per i cancelli carrabili e le relative strutture di sostegno puntuali;
- portali, strutture di sostegno per pannelli pubblicitari, segnaletica stradale, insegne e simili, di altezza ≤ 10 m ed una superficie ≤ 20 m², purché di alte
- strutture di altezza ≤ 5 m per il sostegno di pannelli fonoassorbenti;
- macchine, organi di macchine, congegni, strumenti, apparecchi e meccanismi di qualsiasi tipo e per qualsiasi funzione e quanto altro non attiene alle costruzioni edilizie, comprese le parti accessorie e complementari al loro funzionamento, quali scalette, ballatoi e ponti di servizio, organi di collegamento fra macchinari;
- realizzazione di rampe, solette, pavimentazioni appoggiate a terra;
- realizzazione, chiusura e modifiche alle aperture nel singolo campo di solaio o di copertura, ciascuna di superficie ≤ 3 m², senza modifiche significative delle falde di copertura, della resistenza e della rigidità degli orizzontamenti, purché non siano necessarie opere di rinforzo degli elementi strutturali principali;
- rifacimento, sostituzione o integrazione di singoli elementi dell'orditura di impalcati o della copertura, con eventuale incremento di peso complessivo $\leq 10\%$ dello stato attuale;
- realizzazione o modifica di apertura in pareti murarie portanti, di superficie netta del foro $\leq 2,50$ m² e larghezza massima di 1,20 m, compresa la eventuale superficie dell'apertura esistente, purché debitamente cerchiata e distante almeno 1 m dagli incroci e dagli angoli murari, ad esclusione di interventi sistematici che alterino in maniera sostanziale il comportamento della parete;
- altri interventi di cui sia dimostrata la riconducibilità alla macrocategoria degli interventi "privi di rilevanza" sopra indicati in quanto non costituiscono pericolo sotto il profilo della pubblica incolumità ai fini sismici, poiché non incidenti in modo significativo o permanente sull'assetto del territorio, in quanto privi di rilevanza strutturale o per i loro oggettivi caratteri di facile amovibilità, oppure in ragione della temporaneità dell'installazione, oppure perché presentano parametri geometrici, strutturali, dimensionali, di peso e di utilizzo limitato, tali da non risultare significativi ai fini della sicurezza e/o dell'incolumità delle persone, ivi inclusi gli interventi di cui sia dimostrata l'assimilabilità e analogia, per tipologia costruttiva e materiali, a quelli descritti nei precedenti punti purché siano rispettati i limiti dimensionali e di peso indicati nelle voci prese a riferimento.

art.113 Certificato d'Idoneità Statica

1. Per istanze edilizie in sanatoria relative ad edifici sprovvisti di certificazione di agibilità ovvero per la presentazione di Segnalazioni Certificate di Agibilità relativi a immobili per i

quali non sia già stata presentata o ottenuta certificazione di agibilità, le istanze edilizie in sanatoria o le Segnalazioni Certificate di Agibilità devono essere accompagnate da Certificato di Idoneità Statica sottoscritto da professionista iscritto all'ordine degli ingegneri o degli architetti.

2. Se il tecnico che rilascia il certificato è iscritto all'ordine di appartenenza da meno di 10 anni, deve allegare un elenco delle strutture progettate che per complessità e dimensionamento complessivo ritiene analoghe a quelle dell'opera strutturale per la quale sta depositato il certificando l'idoneità statica.
3. La certificazione deve essere accompagnata da una relazione tecnica sottoscritta completa di:
 - una descrizione della struttura verificata che ne identifichi le caratteristiche costruttive (cemento armato, struttura metallica, muratura, elementi strutturali in legno, ecc.) e le modalità di assemblaggio;
 - copia della eventuale documentazione del progetto strutturale reperita presso il Comune o fornita direttamente dal proprietario, dal costruttore o dal progettista originario);
 - individuazione degli elementi strutturali più sollecitati o maggiormente esposti ad agenti esterni;
 - brevi descrizione delle verifiche condotte;
 - documentazione della struttura e delle eventuali ispezioni effettuate.
4. Le Segnalazioni Certificate di Agibilità parziali dovranno comunque essere accompagnate da certificato di collaudo delle opere strutturali delle porzioni di edificio rese agibili (per le nuove costruzioni e ricostruzioni) ovvero da certificato di idoneità statico (per gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti).
5. Le Segnalazioni Certificate di Agibilità parziali per edifici per i quali sono previsti ulteriori lavorazioni, dovranno essere correlati da planimetria di individuazione delle modalità di cantierizzazioni delle parti ancora da completare sottoscritta dal Responsabile della Sicurezza in fase di Esecuzione.
6. La Segnalazione Certificata di Agibilità finale dovrà ricomprendere anche le parti rese agibili con agibilità parziali. Il collaudo strutturale o il certificato di idoneità finale dovranno menzionare ed allegare i collaudi o il Cdl parziali già emessi, oltre che a verificare le interazioni delle due parti completate in periodi successivi. La Segnalazione Certificata di Agibilità finale ad opere interamente eseguite assorbe e sostituisce le agibilità parziali eventualmente già ottenute.

art.114 Fascicolo del fabbricato

1. Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini, sono tenuti a costituire e mantenere il "fascicolo del fabbricato" per ogni edificio privato o pubblico.
2. Il fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, eventualmente allegabili anche in solo formato digitale:
 - **identificazione dell'edificio**
 - a) individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;

- b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
 - c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
 - d) copia della richiesta del certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente.
- **documentazione relativa alla struttura**
 - a) copia delle denunce dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - b) copia della certificazione dell'idoneità statica prevista dall'Articolo 113 del presente Regolamento.
 - **sicurezza / impiantistica**
 - a) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
 - b) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - c) relazione energetica di cui al D.lgs. 192/2005 (ex legge 10/1991) e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati;
 - d) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.
3. Il suddetto obbligo dovrà essere soddisfatto, a partire dall'entrata in vigore del presente Regolamento, per tutti gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di sostituzione o ristrutturazione edilizia e ampliamento.
 4. In caso di vendita il suddetto "fascicolo del fabbricato" dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.
 5. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 3 e 4, tutte le pratiche edilizie, presentate dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento e per qualsiasi tipo di intervento, nonché le certificazioni acquisite, dovranno essere conservate dal proprietario relativamente alla singola unità immobiliare, o dall'Amministratore nel caso di condomini, i quali dovranno consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo Amministratore in caso di modifica dell'incarico.

art.115 Targhetta dell'amministratore degli edifici

1. Ai sensi dell'art. 1229 del C.C. sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore. La targhetta dovrà avere le seguenti dimensioni: 190 x 130 mm.

art.116 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli interventi relativi alle facciate degli edifici devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto dei valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio e del contesto circostante.
2. La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli; l'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura circostante. E' pure possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado.
3. Gli interventi sulle facciate degli edifici, nonché di tinteggiatura e colorazione degli elementi costitutivi delle medesime, devono obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi di intonacatura o di ripristino degli intonaci e devono essere di norma estesi all'intera facciata dell'edificio ed a tutti gli elementi costitutivi, prescindendo dalle suddivisioni di proprietà. Inoltre, detti interventi, quando riguardano la manutenzione, il recupero, il risanamento il rifacimento delle facciate, devono ricomprendere di norma tutte le facciate dell'edificio e in ogni caso l'intera facciata visibile dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico nonché tutti gli elementi costitutivi della medesima al fine di conseguire una idonea ricomposizione della facciata. La finalità descritta può essere conseguita mediante:
 - il ripristino o il rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti;
 - il ripristino o il rifacimento degli architravi, di volte, di fasce marcapiano e di zoccolature;
 - il ripristino o il rifacimento, anche con la risagomatura, delle aperture e dei relativi davanzali e contorni;
 - il ripristino, l'installazione e/o la colorazione degli infissi (in materiale, dimensioni e colori appropriati);
 - rifacimento della tinteggiatura e delle decorazioni;
 - rimozione di insegne, di targhe, di pannelli di esercizio, di tende solari e simili non conformi alle disposizioni del presente regolamento e l'eventuale loro sostituzione;
 - il ripristino o la sostituzione di altri elementi costitutivi di rilievo.

art.117 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. L'aggetto di bow windows, balconi, gronde, pensiline, insegne e simili è consentito ad altezza non inferiore a m. 5,00 su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare e m. 3,50 su aree pedonali. Gli aggetti, eccedenti m. 2,00, su tali spazi dovranno essere oggetto di apposita convenzione di servitù.
2. Parapetti e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10 e devono garantire l'inattraversabilità di una sfera di 10 cm di diametro e per disegno e materiali impiegati, condizioni di sicurezza con riferimento ai possibili utilizzatori del manufatto.
3. Sono fatte salve altezze o caratteristiche diverse previste dalle specifiche disposizioni di legge per determinate destinazioni d'uso degli ambienti ove questi vengono collocati. (es. locali di pubblico spettacolo).

art.118 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 alla illuminazione indiretta, all'aerazione 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 in coerenza con il contesto architettonico.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa autorizzazione del Comune, realizzare intercapedini di servizio o d'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 antisdrucchiole.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

art.119 Serramenti esterni degli edifici

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza; in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico.
2. Qualora siano dimostrate obiettive impossibilità costruttive alla realizzazione in posizione arretrata o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, i serramenti relativi ad uscite di sicurezza - sempreché siano utilizzati esclusivamente in situazione di emergenza - possono avere apertura anche su spazi pubblici o di uso pubblico, a condizione che la loro presenza sia adeguatamente segnalata da cartelli, leggibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico, e da indicatori luminosi e sonori attivabili automaticamente in caso di apertura.
3. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di m. 4,50 dal piano stradale.

art.120 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Per quanto concerne le insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e cartelloni pubblicitari, si richiama integralmente il regolamento comunale per la disciplina dei mezzi pubblicitari approvato dal consiglio comunale.
2. Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.
3. In merito alle tende commerciali queste devono essere in tela (non plastica) e con colorazioni uniformi di colore bianco, ecru, marrone, grigio, verde scuro o rosso scuro. Vi è la possibilità di inserire l'insegna dell'esercizio, purché di dimensioni ridotte rispetto alla superficie totale della parte di tenda in cui l'insegna viene inserita.

Beni culturali e edifici storici

1. I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del D.lgs. 42/2004.
2. L'autorizzazione per la realizzazione di interventi in materia di edilizia pubblica e privata su beni culturali, è rilasciata dalla competente Soprintendenza, le cui valutazioni, soluzioni architettoniche e prescrizioni di natura tecnica, prevalgono sulle disposizioni del presente Regolamento Edilizio.

art.121 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.
2. Una corretta organizzazione degli spazi della città, inoltre, influisce sulla sicurezza dei luoghi: a tale fine gli interventi devono essere orientati alla realizzazione di spazi vitali, definiti e visibili, in modo da sottrarre spazio al crimine ed indurre una miglior percezione di sicurezza nei cittadini.

Capo VI – Elementi costruttivi

art.122 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici, secondo i criteri di accessibilità, visitabilità e adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi.
2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione i progetti dovranno orientarsi anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con la legge 3 marzo 2009. n. 18.
3. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente.
4. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative sono ammesse eccezionalmente deroghe ai parametri, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia.

art.123 Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia

1. Le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, sono considerati locali tecnici (come previsto dalla norma) e conseguentemente non sono computati ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a) dimensioni massime di 25 mq;
 - b) l'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della S.L.
 - c) i locali retrostanti le serre devono rispettare i criteri di Aerazione e illuminazione.
 - d) in particolare, ai fini del calcolo del rapporto aerante potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
 - la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;
 - la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un decimo della somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante;
 - i serramenti della serra prospettino su spazi privati.

art.124 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.
2. In data 01.03.2022 è entrato in vigore il DL n° 17/2022, ulteriore strumento di semplificazione procedimentale per incentivare l'installazione di impianti di energia solare fotovoltaica ed impianti energia solare termica.

L'ufficio tecnico comunale, unitamente alla Commissione, ha ritenuto opportuno redigere il sotto riportato parere / atto di indirizzo, utile all'ufficio e ai cittadini per applicare le norme di politica energetica nazionale nel contesto specifico del Comune di Clusone.

I riferimenti normativi, oltre il citato DL 17/2022, sono gli artt. 3 e 6 del DPR 380/2001, con particolare riferimento al punto a dell'art 3 e al punto e-quarter dell'art. 6.

Innanzitutto i pannelli che godono delle forme di semplificazione procedimentale, indipendentemente che si tratti di impianti a energia solare o impianti a energia fotovoltaica, sono solo i pannelli integrati o aderenti alle falde delle coperture dei fabbricati principali, aderenti o integrati alle falde delle coperture dei fabbricati accessori di pertinenza dei fabbricati principali, ovvero i pannelli posati a terra nelle aree di pertinenza del fabbricato principale, compresi i cortili e le aree agricole.

Il regime semplificato si applica agli impianti dimensionati in funzione delle necessità energetiche degli edifici di cui costituiscono accessorio: impianti finalizzati a produrre energia indipendenti o sovradimensionati rispetto alle necessità energetiche di fabbricati specifici, seguono il procedimento autorizzativo già previsto dalla legge.

Chiarito quali sono gli impianti oggetto del presente parere, valutate le previsioni del Piano di Governo del Territorio e gli studi di natura paesaggistica allegati allo stesso, che lo rendono un piano a valenza paesaggistica, si delineano i quattro casi:

*Il **CENTRO STORICO** e il **NUCLEO DELLE FIORINE DI ANTICA FORMAZIONE** sono specificatamente esclusi dal regime agevolato del D.L. 17/2022 e dell'art. 6 del D. Lgs. 380/2001, per richiamo della lett. c del comma 1 dell'art. 136 del D Lgs. 42/2004.*

Il centro storico e il nucleo di antica formazione delle Fiorine sono quelli cartograficamente rappresentati nella tavola 4 del Piano delle Regole con linea continua nera.

Il nome Clusone deriva dalle sue caratteristiche geomorfologiche. Clusone è un aggregato urbano circondato e "chiuso" da montagne. Questa sua caratteristica rende le coperture facilmente visibili non appena si sale su una delle pendici dei monti che delimitano l'altopiano. Per tale motivo lo studio sul paesaggio ha dedicato una delle sue parti proprio alle coperture, ridefinite il "quinto prospetto" proprio per la loro visibilità pubblica.

All'interno di questo ambito, lo studio paesaggistico individua la finalità di salvaguardare l'uniformità cromatica e materica delle tradizionali coperture in coppi, quale elemento caratterizzante e distintivo dell'ambito di pregio architettonico e ambientale.

Per questo motivo, la Commissione ritiene la posa di pannelli all'interno di questo ambito specifico in palese contrasto con la finalità di tutela identificata e normata dallo studio paesaggistico, quindi, oltre che a ribadire che l'installazione è soggetta a procedimento paesaggistico, in analogia anche a quanto riportato nella Circolare dalla Soprintendenza competente per territorio del 07.05.2021 - loro prot. 0008143-P, qualora la copertura sia in coppi, non ne autorizzerà l'installazione. L'esclusione si estende anche ai giardini e cortili interni al perimetro sopra specificato.

*Gli ambiti ricompresi nel perimetro del vincolo denominato **CENTRO STORICO** di cui al D.M. 11.01.1967 G.U. n° 34 del 08.02.1967, ma esterni al centro e nuclei di più remota costruzione come identificati al punto precedente.*

L'esclusione della lettera c dell'art. 136 del D Lgs. 42/2004 dall'applicabilità del regime semplificato, determina comunque la necessità di preliminarizzare autorizzazione paesaggistica.

La delimitazione del centro storico si estende a parti di urbanizzato di più recente edificazione; tuttavia, la Commissione non ritiene opportuno ridefinire un perimetro alternativo a quello determinato dal Ministero nel Decreto del 11.01.1967.

Per quanto sopra detto l'installazione di pannelli in questo ambito è soggetta ad autorizzazione paesaggistica: la commissione valuterà l'istanza in uno spirito di collaborazione rispetto alle finalità perseguite dagli incentivi statali per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili alternative a gas e idrocarburi e non ne autorizzerà l'installazione solo per motivate esigenze di tutela dell'edificio sul quale vengono applicati o in funzione della visibilità dell'impianto da punti di vista pubblici.

Sono esclusi dall'obbligo di richiedere autorizzazione paesaggistica gli interventi che prevedono l'installazione di pannelli integrati su coperture con manti diversi dai coppi e non siano visibili da spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici. La visibilità del tessuto urbanizzato dalle pendici dei monti che circondano l'altopiano clusonese sono punti di vista panoramici, a meno che si tratti di aree private rese inaccessibili da recinzioni fisse. La vegetazione non è un elemento valido per escludere la visibilità.

*Per gli **AMBITI** tutelati diversi dal **CENTRO STORICO** e dal **NUCLEO DELLE FIORINE DI ANTICA FORMAZIONE**, ossia **LA SELVA**: D.M. 20.03.1967 G.U. n° 118 del 12.05.1967 - **CROSIO**: D.M. 14.10.1961 G.U. n° 265 del 24.10.1961- **CIMITERO VECCHIO**: D.M. 21.10.1961 G.U. n° 277 del 09.11.1961- **CASTELLO (CASTELI)**: D.M. 21.10.1961 G.U. n° 277 del 09.11.1961), l'installazione di pannelli è esclusa dall'ottenimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi del punto e-quarter dell'art. 6 del DPR 380/2001 ed è attività edilizia libera (manutenzione ordinaria) ai sensi del D.L. 17/2022.*

Ciò detto la Commissione ci tiene comunque ad elencare alcuni criteri aggiuntivi a quelli già indicati dalla norma nazionale (integrazione o complanarità rispetto alla copertura), identificandoli come buona pratica affinché l'inserimento di queste infrastrutture all'interno di un ambito, comunque, di pregio non ne deturpino l'immagine complessiva:

- prevedere installazioni ordinate, ossia posate nel rispetto delle geometrie del tetto: in buona sostanza un progetto del "quinto prospetto" che sottostia ad minimo di ordine architettonico, evitando il collocamento episodico senza nessun ordine, facendosi guidare solo dalla necessità di prevedere il maggior numero possibile di pannelli, disposti secondo logiche prettamente connesse alla loro performance energetica;

- utilizzare pannelli e strutture di supporto non riflettenti. Un profilo di acciaio che riflette un raggio solare si rende visibile anche da chilometri di distanza. I trattamenti di protezione dell'acciaio di supporto devono essere indirizzati verso tecnologie che portino a manufatti opachi;

- nel caso di impianto a terra posizionato nell'area di pertinenza del fabbricato, prevedere siepi a basso fusto che, pur consentendo al pannello di ricevere i raggi solari nel corso della giornata, ne mitigano la visibilità da percorsi di pubblico transito.

*Per gli edifici, parchi o giardini la cui classificazione da parte di un qualsiasi strumento di pianificazione paesaggistica (Piano paesistico regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale a valenza paesaggistica o Piano di Governo del Territorio comunale a valenza paesaggistica) li riconduca alla fattispecie di cui alla lettera b dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 posti all'interno degli ambiti paesaggistici **LA SELVA**: D.M. 20.03.1967 G.U. n° 118 del 12.05.1967 - **CROSIO**: D.M. 14.10.1961 G.U. n° 265 del 24.10.1961- **CIMITERO VECCHIO**: D.M. 21.10.1961 G.U. n° 277 del 09.11.1961- **CASTELLO (CASTELI)**: D.M. 21.10.1961 G.U. n° 277 del 09.11.1961) sono soggetti a preliminare autorizzazione paesaggistica.*

L'installazione di impianti su questi edifici, giardini o parchi può essere richiesta alla commissione che, salvo motivate esigenze di tutela del luogo nel quale vengono proposti, anche in funzione della loro visibilità da spazi pubblici, determinerà caso per caso, in uno spirito di collaborazione rispetto alle finalità perseguite dagli incentivi statali sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e alternative al gas e idrocarburi.

3. Caratteristiche e le modalità di installazione sono definite dalle vigenti norme tecniche di settore.

titolo 4. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

art.125 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia. **La violazione delle norme sopra indicate determina l'applicazione delle sanzioni previste dal DPR 380/2001 e, limitatamente alle aree vincolate, delle sanzioni previste dal D.lgs. 42/2004. Si richiama il Regolamento recante i criteri di determinazione delle sanzioni approvato delibera di C.C. n° 5 del 29.04.2025.**
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di personale tecnico comunale e agenti di polizia locale e può far procedere d'ufficio alla verifica dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità alle disposizioni vigenti in materia edilizia e al progetto approvato.
3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla richiesta o presentazione di titoli abilitativi. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo se dovuto, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, o degli strumenti urbanistici, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni di legge.

art.126 Rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia

1. Per quanto concerne le disposizioni in materia antimafia, si rimanda al P.T.P.C.T. - Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, redatto ogni tre anni ed approvato dalla Giunta Comunale, in conformità al Piano nazionale anticorruzione (P.N.A.) adottato dall'Autorità Nazionale Anti Corruzione (A.N.A.C.) ed in attuazione alla legge 190/2012.

art.127 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli Uffici Comunali possono effettuare in ogni momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
2. In relazione all'attività di cantiere, il committente delle opere si impegna a:
 - a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro",

- verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
- b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
 - c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
 - d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. Fatto salvo quanto indicato al periodo precedente e richiamati altresì i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il committente delle opere si obbliga a:
- a) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, in modalità telematica, la notifica preliminare, quando prevista, elaborata conformemente all'allegato XII del D.lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i, nonché al suo aggiornamento nel caso di variazioni nel corso dei lavori;
 - b) presentare dichiarazione descrizione delle imprese all'elenco tenuto dalla Cassa Edile;
 - c) presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere con l'indicazione dei nominativi e dei dati identificativi degli stessi e del contratto collettivo applicato, nonché l'aggiornamento nel caso di variazioni di detti soggetti;
 - d) trasmettere alla Cassa Edile di Bergamo copia della notifica preliminare e di tutti i necessari aggiornamenti;
 - e) affidare l'esecuzione di lavori edili esclusivamente ad imprese che applicano il CCNL dell'edilizia iscritte alla Cassa Edile di Bergamo o ad una delle Casse Edili CNCE di cui al sistema messa in rete della Regione Lombardia; è richiesta l'iscrizione alla Cassa Edile fin dal primo giorno
 - f) Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri, fermi restando gli obblighi ed adempimenti di legge.
4. È sospesa l'efficacia del titolo abilitativo nei casi previsti dall'art. 90 c. 10 del D.lgs. 81/2008 e nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi all'idoneità tecnico professionale, nonché nei casi di reiterata violazione delle disposizioni in materia di distacco internazionale di personale.
5. La disciplina generale del cantiere per la salute sicurezza e regolarità dei rapporti di lavoro per le opere di urbanizzazione e dei servizi è prevista nel documento "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi".

6. Le convenzioni di piani attuativi, di Permessi di Costruire o di altri accordi negoziali, fermo restando quanto previsto al precedente comma 3, devono prevedere:
 - a) dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento magnetico emesso dalla Cassa Edile, rilasciato all'impresa
 - b) una penale da 5.000 a 50.000 euro che si applica qualora gli organi di vigilanza preposti, o il Comune, riscontrino il mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 90 del D.lgs.81/08 posti a carico del committente delle opere.
7. Nelle more della definizione ed approvazione di apposito Regolamento di interscambio fra Amministrazione comunale e Cassa Edile per il controllo dei dati, sono sospesi gli effetti e gli adempimenti connessi all'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile.

art.128 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da 25 euro a 500 euro previste all'art. 7bis del D.lgs. 267/2000 per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica e di quelle eventualmente previste da altri Regolamenti o specifiche normative di settore.
2. Di seguito è allegata la tabella delle singole violazioni delle prescrizioni contenute nel Regolamento e delle relative misure della sanzione pecuniaria.
3. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nella tabella che segue, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi previsti dal presente Regolamento, ove non diversamente disposto nella tabella che segue, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 100 a € 500.
4. L'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 100 a € 500.
5. L'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 150 a € 500.

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

VIOLAZIONE	MINIMO	MASSIMO
Mancata manutenzione delle costruzioni	€ 100	€ 500
Mancato collaudo degli interventi privati	€ 100	€ 500
Mancata manutenzione delle aree/pulizia/protezione ai fini dell'inaccessibilità	€ 100	€ 500
. Mancata ottemperanza agli ordini impartiti	. €75/mq catastale	. € 200/mq catastale
. Mancata comunicazione inizio lavori P.d.C.	. € 100	. € 500
. Mancata comunicazione fine lavori C.I.L.A., SCIA e P.d.C. e consegna documentazione allegata se non già sanzionata ex art. 23.7 T.U. Edilizia	. € 100	. € 350

. Mancata denuncia per recinzione provvisoria	. € 100	. € 350
. Mancata messa in sicurezza in caso di interruzioni	. € 150	. € 500
. Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi minori	. € 100	. € 350
. Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi maggiori	. € 100	. € 500
. Sottrazione alla vista di targhe ecc., costituzione di barriera visiva	. € 100	. € 250
. Mancata posa/ mancata restituzione indicatore numerico	. € 100	. € 250
. Mancata indicazione Amministratore	. € 100	. € 250
. Mancata sistemazione aree	. € 150	. € 500
. Mancata indicazione di accesso carraio	. € 100	. € 250
. Mancato rispetto delle prescrizioni su nidificazione piccioni	. € 100	. € 300
. Mancata adozione di soluzioni provvisoriale per abbattimento barriere esercizi piano terra	. € 100	. € 300
. Mancata comunicazione tempestiva sostituzione direttore assuntore lavori	. € 100	. € 500
. Mancata comunicazione di punti fissi e quote di livello	. € 100	. € 250

art.129 Sanzioni e accertamento della compatibilità paesaggistica

1. È previsto (art. 167, comma 4 del D.Lgs 42/2004) che possa essere accertata la compatibilità paesaggistica esclusivamente nei seguenti casi:
 - per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. La sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e L.R. 12/2005 deve essere quantificata, mediante perizia di stima, in base al maggiore importo tra il danno ambientale arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.
Le sanzioni previste dal D.lgs. 42/2004 saranno determinate come da Regolamento approvato con delibera di C.C. n° 5 del 29.04.2025.

art.130 Attività di controllo

1. È attivato e vigente su tutto il territorio comunale l'attività di controllo a campione delle pratiche edilizie autocertificate. La modalità operativa del sorteggio delle pratiche edilizie avviene per mezzo del software gestionale J-PE – Sicraweb, che determina l'assoluta casualità con cui viene operato il sorteggio e l'estraneità e l'impossibilità da parte dell'operatore che effettua il sorteggio a determinarne, nonché a modificare il risultato del sorteggio stesso.

titolo 5. NORME TRANSITORIE

art.131 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive della giurisdizione amministrativa su specifici articoli.
3. **Qualsiasi provvedimento di carattere prevalente approvato successivamente al presente regolamento in contrasto con i suoi contenuti, costituisce automatica variante.**
4. Tale aggiornamento **obbligatorio per superiore rango normativo** è effettuato con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia da pubblicarsi sul sito web del Comune.
5. Il presente Regolamento e le sue successive modifiche e aggiornamenti sono trasmessi a Regione Lombardia per le opportune attività di monitoraggio di cui al quadro dispositivo.

art.132 Disposizioni transitorie

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