

COMUNE DI INVERUNO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 E S.M.I.

DATA:

ADOZIONE:

APPROVAZIONE:

SINDACO:

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

ESTENSORE: Dott. pianificatore Marco Meurat, via Albani 97, 21100 Varese VA

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Marco Meurat, is written over the text of the estimator.

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	8
1. Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi	8
2. Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso	8
2.1 - Tipi di intervento	8
2.2 - Interventi di manutenzione ordinaria	8
2.3 - Interventi di manutenzione straordinaria	9
2.4 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo	9
3. Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi	13
3.1 - L'iniziativa	13
3.1.1 - Provvedimenti abilitativi, soggetti legittimati alla loro richiesta e atti successivi	13
3.1.2 - Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti	13
3.1.3 - Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia	14
3.1.4 - Volturazione del permesso di costruire.....	14
3.2 - Le fasi del procedimento amministrativo.....	14
3.2.1 - Avvio del procedimento	14
3.2.2 - I pareri.....	15
3.2.3 - La relazione istruttoria.....	15
3.2.4 - I provvedimenti	16
3.2.5 - I certificati.....	18
3.2.6 - Le pubblicazioni	18
3.3 - Vigilanza e sanzioni.....	18
3.3.1 - Gli accertamenti	18
4. La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa	19
4.1 - I modelli e gli allegati delle domande e delle comunicazioni. Le autocertificazioni	19
4.2 - Modalità di predisposizione dei progetti	19
4.2.1 - Modalità di rappresentazione grafica	19
4.2.2 - Verifiche del rispetto delle norme del presente Regolamento e della Normativa del Piano delle Regole	20
4.2.3 - Elaborati specifici di rappresentazione del contesto	21
4.2.4 - Elaborati grafici minimi soggetti a verifica tecnica.....	21
4.2.5 - Relazione illustrativa	21

5.	Requisiti generali delle opere edilizie.....	23
5.1	Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini.....	23
5.1.1	Distanza dalle strade	23
5.1.2	Distanza tra i fabbricati.....	23
5.1.3	Distanza tra i confini	23
5.2	Rispetti.....	23
5.3	Siti contaminati.....	25
5.4	disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale	25
	PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	26
	TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	26
	Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi.....	26
1.	Sportello unico per l'edilizia; Commissione edilizia	26
1.1	Commissione Edilizia, composizione e durata in carica	26
1.2	Competenze della Commissione Edilizia	27
1.3	Funzionamento della Commissione Edilizia	28
2.	Modalità di gestione delle pratiche edilizie	29
2.1	Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.....	29
3.	Modalità di coordinamento con il SUAP	29
	Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	30
1.	autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	30
2.	certificato di destinazione urbanistica	30
3.	proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	31
4.	sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	31
5.	contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni..	31
6.	Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	32
7.	modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	32
7.1	- Disposizione generale.....	32
7.2	- La consultazione dei documenti ed il rilascio di copia degli stessi.....	33
	TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	34
	Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	34

1.	comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni.....	34
1.1	- Inizio dei lavori.....	34
1.2	- Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva.....	35
1.3	- Tabella.....	35
1.4	- Interruzione dei lavori.....	35
2.	comunicazioni di fine lavori.....	36
3.	occupazione di suolo pubblico.....	36
3.1	- Utilizzo e salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico.....	36
3.2	- Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione.....	36
4.	comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica.....	37
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....		38
1.	punti fissi di linea e di livello.....	38
2.	conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	38
3.	cartelli di cantiere.....	39
4.	sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	39
4.1	- Sicurezza nei cantieri.....	39
4.2	- Strutture provvisorie.....	39
4.3	- Difesa dalla polvere.....	40
4.4	- Norme per limitare l'inquinamento acustico.....	40
4.5	- Norme per la gestione dei rifiuti.....	40
5.	ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	40
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....		41
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio.....		41
6.	caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.....	41
6.1	Protezione dall'umidità.....	41
6.2	Isolamento acustico degli edifici.....	41
7.	requisiti prestazionali degli edifici.....	41
7.1	- Normativa di riferimento e indicazioni generali – prestazione energetica.....	41
8.	incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	43
9.	prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	43

9.1	– Orientamento degli edifici	43
9.2	– Illuminazione naturale	43
9.3	– Massimizzazione degli spazi aperti	44
9.4	– Controllo del microclima esterno	44
9.5	– Riduzione del gas radon.....	45
10.	dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti.....	55
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico		56
1.	strade.....	56
1.1	Suolo pubblico e continuità dei percorsi pedonali	56
1.2	Nuove strade di Piano Attuativo	56
1.3	Strade private	56
2.	portici.....	57
3.	passi carrai ed uscite per autorimesse	57
4.	chioschi/dehors su suolo pubblico	59
5.	recinzioni	59
6.	numerazione civica	60
Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente		61
1.	aree verdi.....	61
2.	bonifiche e qualità dei suoli.....	61
2.1	Salubrità dei terreni edificabili	61
2.2	Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso	61
Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche.....		63
1.	approvvigionamento idrico	63
1.1	- Contabilizzazione dei consumi	63
1.2	- Misure per il contenimento dei consumi	63
2.	depurazione e smaltimento delle acque	63
3.	raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	64
4.	telecomunicazioni.....	65
5.	reti di illuminazione pubblica	65
5.1	Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei relativi consumi energetici.....	65
6.	illuminazione esterna negli spazi privati	66

6.1	Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei relativi consumi energetici	66
6.2	Impianti privati di illuminazione esterna esistenti	66
6.3	Illuminazione notturna esterna degli edifici.....	67
7.	Collocazione di manufatti di pubblica utilità e condotte tecnologiche.....	67
8.	Ricarica di veicoli elettrici.....	67
Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico		68
1.	pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	68
1.1	Obbligo manutentivo degli edifici	68
1.2	Decoro degli edifici	68
1.3	Misure contro la penetrazione di volatili ed animali in genere.....	69
2.	facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	69
2.1	Frontespizi e soleggiamento.....	69
2.2	Interventi sulle pareti esterne degli edifici.....	70
2.3	Presenza di reti impiantistiche sulle facciate degli edifici	71
2.4	Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, architettonico	71
3.	elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	72
3.1	Parapetti	72
3.2	Strutture aggettanti su suolo pubblico.....	72
4.	allineamenti.....	73
4.1	Altezza edifici fronteggianti strade e/o spazi pubblici o di uso pubblico	73
5.	piano del colore	73
6.	coperture degli edifici.....	74
7.	antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	74
8.	insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	75
8.1	Regolamento per l'installazione degli impianti pubblicitari e piano generale degli impianti .	75
9.	cartelloni pubblicitari.....	76
10.	beni culturali e edifici storici.....	77
10.1	Principi generali e campo di applicazione	77
10.2	Tecnologie costruttive	77
10.3	Beni di proprietà comunale	78
10.4	Criteri generali di intervento per il nucleo di antica formazione	78

Capo VI Elementi costruttivi	79
11. coperture, canali di gronda e pluviali	79
12. cavedi, pozzi luce e chiostrine	79
12.1 Cavedi	79
12.2 Patii	80
13. intercapedini e griglie di aerazione	80
14. materiali, tecniche costruttive degli edifici	80
14.1 Murature, solai ed altri elementi perimetrali.....	80
15. disposizioni relative alle aree di pertinenza	81
15.1 Disciplina delle aree a verde, aree scoperte e aree adibite a parcheggio.....	81
15.2 Cortili	82
16. piscine.....	82
17. altre opere di corredo agli edifici	82
17.1 Volumi tecnici	82
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	84
1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	84
1.1 - Manufatti e opere oggetto di condono edilizio.....	84
2. Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori	84
3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	85
TITOLO V -NORME TRANSITORIE.....	86
1. Aggiornamento del regolamento edilizio;.....	86
1.1 - Entrata in vigore del Regolamento edilizio	86
1.2 - Aggiornamento del Regolamento edilizio	86
1.3 - Deroga alle norme del regolamento edilizio	86
2. Disposizioni transitorie.....	87

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

1. Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Nel presente Regolamento Edilizio, di seguito R.E., sono richiamate le definizioni e gli acronimi dei parametri edificatori contenute nell'Allegato B della D.G.R. 24.10.2018, n. XI/695 e s.m.i., come integrate dal successivo punto 2.

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

2.1 - Tipi di intervento

1. I tipi d'intervento sono definiti dalle vigenti disposizioni di legge ovvero nel presente R.E. sono richiamate le definizioni degli interventi edilizi contemplate dall'art.3, comma 1, del d.P.R. n.380/2010 e s.m.i. nonché, in quanto volte a meglio specificarle, dalle disposizioni del presente regolamento. Il regime giuridico degli interventi è definito dall'art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. Nella qualificazione del tipo di intervento edilizio in progetto si tiene conto anche degli interventi assentiti, in corso d'esecuzione o eseguiti nei sei mesi antecedenti la presentazione della domanda o della denuncia di inizio attività, su altre parti della medesima unità immobiliare e che, sommati a quello in progetto, incidano sulla suddetta qualificazione.

2.2 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti come da art. 3, comma 1, lett. a) D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

2. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente Regolamento nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto i profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.
3. Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

2.3 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, e per modificare l'assetto distributivo di singole unità immobiliari; sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare come da art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Qualora opere di manutenzione straordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

2.4 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

1. Sono di restauro e di risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono condizioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo esistenti come da art. 3, comma 1, lett. c) D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Detti interventi devono inserirsi armonicamente nell'ambiente, non devono alterare la consistenza fisica dell'edificio e non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento.
3. In particolare gli interventi di restauro sono volti:
 - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o superfetazioni, il consolidamento di elementi

costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione d'uso, purché non ne risultino alterate la forma e la distribuzione;

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reparti e di parti di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

4. Il progetto di opere di opere di restauro e di risanamento conservativo deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati indicati dalle vigenti normative; qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, intendendo con ciò che le porzioni o le parti dell'edificio oggetto dell'intervento risultino prevalenti su quelle non interessate dall'intervento, dovranno essere prodotti anche:

- rilievo dello stato di fatto in scala adeguata (1:50/1:100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
- il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione per gli edifici qualificati come bene culturale ai sensi dell'art. 10 D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i.

2.5 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti esistenti come da art. 3, comma 1, lett. d) D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare l'ambiente circostante. Gli interventi che comportano incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento sono considerati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento e della disciplina in materia di contributi concessori, come interventi di ampliamento e sopraelevazione.

3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. Il progetto di opere di ristrutturazione edilizia deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati indicati dalle vigenti normative; qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, intendendo con ciò che le porzioni o le parti dell'edificio oggetto dell'intervento risultino prevalenti su quelle non interessate dall'intervento, dovrà essere prodotto anche il rilievo dello stato di fatto in scala adeguata (1:50/1:100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini.

2.6 - Interventi di nuova costruzione, ampliamento e di soprizzo

1. Sono interventi di nuova costruzione quelli rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati o comunque volti a realizzare l'utilizzazione edificatoria di un'area libera o resa libera come da art. 3, comma 1, lett. e) D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Gli interventi di nuova costruzione volti ad incrementare la superficie lorda di pavimento o di volume con aggiunte ad organismi edilizi esistenti mediante incrementi prevalentemente orizzontali sono definiti di ampliamento, mentre quelli con incrementi prevalentemente verticali sono definiti di soprizzo.

3. Sono inoltre considerati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, come interventi di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti ai piani attuativi;
- la realizzazione di pozzi ad uso domestico ai sensi del R.R. n. 2 del 24/3/2006 e geotermico ai sensi della vigente normativa di settore;
- il recupero dei sottotetti ai fini abitativi (legge regionale 12/2005).

4. Il progetto di opere di nuova costruzione deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati indicati dalle vigenti normative (con la sigla "as" è indicata la documentazione aggiuntiva per gli interventi di ampliamento e soprizzo).

2.7 - Interventi di demolizione

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Il progetto per interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati indicati dalle vigenti normative.
3. La demolizione è subordinata:
 - a) all'assenza di persone e/o attività nel fabbricato da demolire;
 - b) all'assenza di manufatti o di cose di pregio nel fabbricato da demolire;
 - c) all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia, della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza, e, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
 - d) all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla derattizzazione ed alla disinfestazione eventualmente necessarie;
 - e) all'impegno di procedere alla chiusura dei tratti di fognatura che rimarranno inutilizzati;
 - f) all'impegno a sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata;
 - g) all'impegno di procedere alla redazione di un piano di indagine e accertamento dello stato di inquinamento del terreno ed alla conseguente eventuale bonifica, secondo le disposizioni in materia, nel caso di immobili industriali dimessi o in genere nel caso di presenza di elementi potenzialmente inquinanti o pericolosi per l'ambiente e la salute pubblica.
4. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti d), e) e f) del precedente comma, il Comune può provvedere d'Ufficio, in danno dell'inadempiente, quando questi, all'uopo diffidato, non vi abbia provveduto.
5. Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni, ovvero si verifichino crolli non previsti dal titolo in forza del quale si opera, il titolare del provvedimento abilitativo oppure il denunciante deve sospendere immediatamente i lavori e dare immediata comunicazione al competente Settore Comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessario.
6. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di sopralzo, ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo provvedimento abilitativo.
7. Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge previo espletamento delle procedure previste.

3. Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi

3.1 - L'iniziativa

3.1.1 - Provvedimenti abilitativi, soggetti legittimati alla loro richiesta e atti successivi

1. Tutte le richieste di provvedimento abilitativo sono presentate dal proprietario del bene immobile sul quale va realizzato l'intervento, ovvero dal titolare di un diritto reale o personale di godimento che lo legittimi, quale - ad esempio - l'amministratore del condominio limitatamente ai beni comuni, il titolare del diritto di superficie, l'affittuario del terreno agricolo limitatamente alle opere consentitigli dalla legge, il concessionario dei beni demaniali nei casi e con i limiti stabiliti dal provvedimento abilitativo, il beneficiario del provvedimento di occupazione temporanea d'urgenza, il soggetto abilitato da specifico provvedimento amministrativo o giurisdizionale.
2. La richiesta di approvazione dei piani attuativi convenzionati è presentata dai proprietari di tutte le aree oggetto di piano, salvo i casi in cui la legge consente la presentazione da parte di alcuni di essi.
3. La domanda di certificato di agibilità è sottoscritta dal proprietario o dal soggetto cui sia stato rilasciato il provvedimento necessario per la realizzazione delle opere oppure dal soggetto che ha titolo ad usufruire del bene.

3.1.2 Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti

1. I provvedimenti abilitativi si intendono rilasciati sempre fatti salvi i diritti dei terzi e non esonerano il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti ed al rispetto dei diritti di terzi.
2. Prima del rilascio del provvedimento abilitativo, l'interessato deve presentare, qualora richiesto dalle norme vigenti ed in conformità alle vigenti disposizioni in materia di contratti pubblici, idoneo atto d'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la relativa cessione delle aree necessarie alla loro realizzazione o destinate a tale funzione nel P.G.T. vigente.

3. Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime procedure e prescrizioni relative ai provvedimenti originali.

3.1.3 Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia

1. La validità degli atti legittimanti l'attività edilizia è normata dagli artt. 20 -22 -23 dal DPR 380/2001 e s.m.i.

3.1.4 Volturazione del permesso di costruire

1. Entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà, i nuovi proprietari sono tenuti a chiedere al Comune la volturazione del permesso di costruire, allegando la documentazione o la dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente e una dichiarazione sullo stato delle opere del direttore dei lavori; la volturazione è effettuata a mezzo di apposito provvedimento.

3.2 - Le fasi del procedimento amministrativo

3.2.1 Avvio del procedimento

1. Il procedimento è avviato dal responsabile del procedimento stesso, d'ufficio o su domanda.
2. La domanda di titoli abilitativi per l'esecuzione di opere edilizie è sottoscritta dai soggetti legittimati di cui all'art. 3 del presente Regolamento.
3. La domanda dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 è presentata dai soggetti ivi indicati, se abilitati a realizzare le relative opere edilizie.
4. Gli elaborati di progetto debbono essere sottoscritti da professionista abilitato.
5. Dell'avvio del procedimento e del nominativo del responsabile viene data notizia agli interessati solo se l'avvio avviene d'ufficio. Nel caso di avvio su domanda, al richiedente viene comunicato il nominativo del responsabile del procedimento, mentre dell'avvio è data notizia solo ai terzi che risultino - in relazione ad eventuali altri procedimenti amministrativi o giudiziari - poter temere un pregiudizio dall'accoglimento della domanda.

3.2.2 I pareri

1. I pareri, così come le intese, i concerti, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, sono acquisiti d'ufficio a cura dell'organo comunale competente per l'istruttoria del provvedimento o per l'attività, in relazione al quale od alla quale i pareri stessi - o gli altri atti sopra menzionati - sono acquisiti; ove i pareri vadano resi da altre Amministrazioni, può essere fatto ricorso - secondo quanto stabilito dall'art. 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni - alla procedura della conferenza dei servizi, ove la stessa assicuri più spedita conclusione del procedimento.
2. Nei provvedimenti promossi a domanda di un soggetto interessato ad ottenere un provvedimento comunale, ogni atto (autorizzazione, visto, nulla-osta o parere) di competenza di altre Amministrazioni, la cui preliminare acquisizione sia prescritta da norme di legge o di regolamento, può - al fine di assicurare una più spedita conclusione del procedimento - essere ottenuto direttamente dall'interessato e dallo stesso allegato a corredo della domanda. Qualora il parere o altro atto necessario sia di competenza di un'Amministrazione tenuta ad esprimersi solo su richiesta del Comune, l'organo comunale competente per l'adozione del provvedimento procede a formulare la richiesta. Di tale richiesta, nonché dell'eventuale indizione della conferenza dei servizi, viene informato l'interessato, con avvertenza in ordine alla sospensione del termine per l'adozione del provvedimento richiesto.
3. Il carattere necessario ed eventualmente vincolante del parere e l'eventuale possibilità di procedere, decorso un certo termine, anche in assenza del parere stesso risultano da specifiche norme di legge o di regolamento.
4. I pareri espressi da uffici, da servizi o da organi del Comune debbono essere adeguatamente motivati con riferimento alla sola materia affidata alla competenza dell'ufficio o dell'organo consultivo: la motivazione è richiesta qualunque sia il contenuto del parere espresso.
5. I pareri debbono essere espressi dai competenti uffici, servizi od organi comunali nel termine di cui all'art. 16 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni o nel diverso termine stabilito da norme speciali; la mancata tempestiva formulazione del parere abilita l'organo comunale competente a prescindere dal parere stesso, salvo che quest'ultimo sia necessario a norma di legge o di regolamento.

3.2.3 La relazione istruttoria

1. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria per il provvedimento da adottare, acquisendo quanto necessario e svolgendo i dovuti accertamenti.
2. La richiesta di ulteriori atti, documenti od elaborati, necessari per una completa istruttoria, è formulata nel termine al riguardo previsto dalla legge; detta richiesta interrompe il termine per l'adozione del

provvedimento, che riprende a decorrere - per intero - dalla data del deposito di tutti gli atti, documenti od elaborati richiesti. Ove l'esigenza di acquisire ulteriori atti, documenti od elaborati insorga successivamente alla scadenza del suddetto termine di legge, la richiesta sospende il termine per l'adozione del provvedimento, che - dalla data del deposito di tutto quanto richiesto - riprende a decorrere per la sola parte non ancora decorsa alla data di formulazione della richiesta. Infine, ove gli atti, i documenti o gli elaborati prodotti a seguito della richiesta non siano idonei a consentire una compiuta istruttoria oppure facciano insorgere questioni diverse e nuove, rispetto a quelle che avevano reso necessaria la richiesta, il provvedimento è concluso con il diniego del provvedimento richiesto.

3. L'istruttoria si conclude con specifica relazione, con cui il responsabile del provvedimento riferisce in ordine all'attività svolta, allegando quanto acquisito a corredo dell'istruttoria stessa, e formula la propria motivata proposta.

3.2.4 I provvedimenti

1. Il permesso di costruire e gli eventuali provvedimenti in sanatoria sono rilasciati dal competente organo comunale su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento o ritenuti opportuni, e dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 nei casi previsti dalla Legge.
2. Il provvedimento di determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, ove gli stessi non risultino già definiti da convenzione approvata da altro organo, nonché il provvedimento di eventuale restituzione delle somme riscosse a fronte di atti annullati, revocati o decaduti, sono adottati dall'organo comunale competente a rilasciare il permesso di costruire, su proposta del responsabile del procedimento. La suddetta determinazione avviene sulla base delle vigenti disposizioni di legge e delle tariffe stabilite dall'organo comunale competente.
3. I piani attuativi e le relative convenzioni sono approvati dal Consiglio Comunale se in variante al PGT e se conformi dalla Giunta Comunale, salvo diverse disposizioni del P.G.T., su proposta della Giunta Comunale formulata previa acquisizione della relativa istruttoria del Responsabile del Settore Tecnico nonché dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento.
4. Le convenzioni o le impegnative volte a definire i prezzi di vendita o i canoni di locazione di unità immobiliari, la cessione al Comune di aree per urbanizzazione, l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomuto totale o parziale degli oneri dovuti sono approvate od accettate dal Consiglio / Giunta Comunale, su proposta della giunta Comunale formulata previa acquisizione della relazione istruttoria del Responsabile del Settore Tecnico e dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento. Qualora si tratti di convenzioni o di impegnative redatte sulla base di schemi approvati dal Consiglio /Giunta Comunale, provvede il competente organo comunale.

5. La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive, anche in materia delegata dalla Regione, nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile del Settore Tecnico, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento. Qualora il provvedimento preveda, in caso di inottemperanza, l'acquisizione dei beni immobili al patrimonio od al demanio comunali, l'individuazione degli stessi è operata dal Consiglio Comunale ovvero, in caso di definizione, da parte dello stesso, dei criteri generali cui attenersi per detta individuazione, dal competente organo comunale.
6. Il certificato di agibilità è presentato tramite i documenti previsti dalla normativa vigente in materia.
7. Qualora sussistano opere eseguite in difformità al progetto approvato l' Ufficio Tecnico competente dovrà procedere secondo quanto previsto dall' art. 37 del Dpr 380/2001 e smi; al medesimo organo comunale compete anche la dichiarazione di inagibilità di una costruzione o di parti di essa.
8. Le ordinanze edili, quelle cioè che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Responsabile del Settore Tecnico, su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri ritenuti opportuni.
9. Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Responsabile del Settore Tecnico, previa acquisizione degli accertamenti, della relazione istruttoria e dei pareri necessari o ritenuti opportuni.
10. Gli altri provvedimenti non espressamente indicati dai precedenti commi sono adottati dal competente organo comunale, su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione degli accertamenti, della relazione istruttoria e dei pareri necessari o ritenuti opportuni.
11. Le richieste di ulteriori atti, documenti od elaborati a corredo della domanda, sono sottoscritte dal responsabile del procedimento, quale organo competente all'espletamento dell'istruttoria ed alla formulazione della proposta, o dall'organo competente all'adozione del provvedimento a seconda della fase in cui la relativa esigenza viene rilevata.
12. L'annullamento e la revoca integrale o parziale degli atti di cui ai precedenti punti del presente articolo sono disposti dallo stesso organo che ebbe ad adottare gli atti medesimi o che, al momento della determinazione, sarebbe al riguardo competente, previa acquisizione della relazione istruttoria e della proposta nonché del parere degli stessi uffici od organi intervenuti in relazione agli atti da annullare o da revocare. Le competenze e le procedure di cui sopra sono riferite anche agli eventuali provvedimenti di diniego, di non approvazione e di non accettazione.
13. I provvedimenti, indipendentemente dal loro contenuto, debbono essere congruamente motivati (in specie se assunti in difformità dalla proposta o dal parere non vincolante) e fare esplicito riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alla proposta formulata ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.
14. Non si dà luogo alla partecipazione di cui agli artt. 7 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241, nel caso di procedimento avviato su domanda dell'interessato, nel caso di procedimenti regolati dalla legge e volti all'applicazione di sanzioni e nel caso di ordinanze contingibili ed urgenti.

3.2.5 I certificati

Nei casi espressamente previsti dalla legge nonché dal presente regolamento il competente organo comunale rilascia certificato attestante determinate situazioni giuridiche quali risultano dagli strumenti urbanistici comunali ovvero i certificati previsti da specifiche disposizioni di legge. Gli uffici e gli organi comunali non possono rilasciare nessun altro certificato.

3.2.6 Le pubblicazioni

1. Gli atti sono pubblicati nei casi e nei modi previsti dalle norme di legge e di regolamento che disciplinano la materia.

3.3 – Vigilanza e sanzioni

3.3.1 Gli accertamenti

1. I competenti Uffici comunali provvedono, per quanto di rispettiva competenza, agli accertamenti necessari, in vista del compimento di attività o dell'adozione di provvedimenti, relativamente a specifiche situazioni di fatto o di diritto oppure ad attività comunque rilevanti per l'applicazione del presente Regolamento.
2. Le operazioni di accertamento sono svolte d'ufficio o - qualora sussista il necessario interesse pubblico - su domanda di soggetti estranei all'Amministrazione comunale. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura privatistica, ma non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altro profilo di rilevanza pubblica: in tali situazioni gli interessati si avvalgono degli strumenti all'uopo approntati dall'ordinamento giuridico.
3. Le operazioni di accertamento risultano da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione o, comunque, nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore e da quanti partecipano alle operazioni medesime nonché dagli eventuali soggetti in contraddittorio con i quali l'accertamento viene compiuto; in caso di rifiuto della sottoscrizione, dello stesso viene fatta menzione, indicando le ragioni eventualmente esplicitate. Il redattore del verbale formula, con separato atto e nei limiti della propria competenza propositiva o consultiva, il parere e/o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare da parte dell'organo comunale competente.
4. L'Amministrazione, per le attività di accertamento, si avvale anche dei Servizi della ATS Milano Città Metropolitana, per quanto di competenza degli stessi.

4. La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa

4.1 - I modelli e gli allegati delle domande e delle comunicazioni. Le autocertificazioni

1. La Regione Lombardia, entro il proprio portale istituzionale, predispone i modelli delle domande, delle comunicazioni e delle autocertificazioni, modelli dei quali gli interessati possono avvalersi.
2. Alle domande ed alle comunicazioni debbono essere allegati gli atti, i documenti e gli elaborati indicati dalle norme di legge, da quelle del presente Regolamento o dai provvedimenti regionali, eventualmente emanati in materia.
3. Il responsabile del procedimento o l'organo comunale competente all'emanazione del provvedimento possono chiedere gli ulteriori atti, documenti ed elaborati che dovessero risultare necessari per acquisire conoscenza idonea all'integrale valutazione dell'intervento.

4.2 Modalità di predisposizione dei progetti

4.2.1 - Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere a criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati.
3. Gli elaborati grafici da presentare a corredo delle istanze di cui agli articoli precedenti devono essere prodotti su carta chiara, su una sola facciata della stessa, in formato UNI o relativi multipli, ed essere uniformemente piegati secondo il formato UNI A4 (cm. 21 x 29,7) in modo tale da presentare il frontespizio in vista verso l'esterno.
4. Il frontespizio deve essere posizionato di norma nell'angolo inferiore destro di ciascuna tavola e al suo interno deve essere lasciato libero lo spazio sufficiente per l'apposizione delle vidimazioni comunali.

5. Nella parte restante del frontespizio devono essere indicati i principali dati di progetto, e in particolare:
 - nominativo o ragione sociale, titolarità e firma del richiedente;
 - nominativo, qualifica e firma del tecnico progettista (con relativo timbro professionale);
 - localizzazione catastale e civica delle opere oggetto dell'istanza;
 - oggetto dell'istanza;
 - numero progressivo e contenuto specifico dell'elaborato grafico;
 - scala di rappresentazione grafica;
 - data.
6. Nei progetti relativi a edifici o manufatti esistenti gli elaborati grafici devono indicare, in disegni separati e secondo il grado di rappresentazione ritenuto più idoneo (scala 1:100 o 1:50) in rapporto all'entità e alla tipologia delle opere da realizzare:
 - il rilievo quotato dello stato di fatto;
 - il medesimo stato di fatto riportante l'individuazione in colore giallo delle parti da demolire e in rosso delle parti che si intendono realizzare ex novo;
 - il disegno quotato del risultato che si otterrà una volta realizzate le opere in progetto.
7. Gli elaborati grafici da produrre a corredo delle istanze per varianti in corso d'opera devono essere redatti nelle modalità specificate al comma precedente; le opere assentite che non vengono più realizzate o conservate vanno indicate in colore giallo, mentre le opere non ancora assentite che si intendono realizzare vanno indicate in colore rosso.
8. Non sono ammesse correzioni sulle tavole grafiche.

4.2.2 - Verifiche del rispetto delle norme del presente Regolamento e della Normativa del Piano delle Regole

1. Gli elaborati grafici e le relazioni da allegare all'istanza dovranno essere redatti nei termini e modi previsti dalle vigenti normative.
2. Le quote interne, esterne, di spessore, di riferimento ai punti fissi e di riferimento altimetrico devono essere ben leggibili.
3. Qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica, con la sola eccezione del macroscopico e facilmente individuabile errore di scrittura.

4. Le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto.
5. I progetti di particolare complessità e i progetti di Piano Attuativo, che richiedano verifiche dimensionali di aree e di SIp, possono dare dimostrazione delle stesse attraverso poligonali listabili da restituire su supporto informatico con files in formato .dwg o .dxf, sostitutivi delle tabelle analitiche di calcolo manuale.

4.2.3 - Elaborati specifici di rappresentazione del contesto

1. Tutti gli interventi che comportano apprezzabili modifiche del contesto edilizio, urbano paesaggistico o ambientale in cui si collocano, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela, devono essere rappresentati con gli elementi di relazione che li legano a tale contesto, sia interno che esterno al lotto di pertinenza.
2. Tale rappresentazione si traduce non soltanto nelle indicazioni grafiche e numeriche di cui all'allegato B del presente Regolamento, ma anche in adeguate riprese fotografiche d'insieme e di dettaglio, esclusivamente a colori, riproducenti lo stato di fatto e in viste prospettiche e fotoinserimenti di rendering riproducenti la situazione finale di progetto.

4.2.4 - Elaborati grafici minimi soggetti a verifica tecnica

1. Gli elaborati grafici, l'identificazione nonché l'elenco delle tavole, i relativi contenuti necessari alla presentazione dei progetti e gli elementi indispensabili per le verifiche da effettuarsi da parte degli Uffici comunali competenti sono quelli elencati per ogni singolo tipo di intervento dalle vigenti normative.
2. Per interventi su edifici a cortina è richiesta comunque la tavola di inquadramento urbanistico e di inquadramento generale con viste prospettiche che comprendano anche gli edifici contigui.

4.2.5 - Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazione di comfort attesi.
2. I contenuti della relazione possono essere così riassunti, a solo titolo orientativo e non esaustivo, ferma restando l'opportunità di integrazione legata alla specificità di ogni singolo progetto:
 - descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;

- tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità d'attuazione;
 - requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - caratteri dell'intervento edilizio: collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato; caratteri compositivi e ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze; opere di urbanizzazione esistenti e previste; descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
 - nel caso si tratti di insediamenti produttivi a destinazione definita, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico-sanitario con informazioni relative al genere di produzione da insediare; al numero di addetti previsti; alla descrizione delle lavorazioni da effettuare; ai materiali da trattare, prodotti depositati ed eliminati; ai flussi di traffico commerciale previsti; ai provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico-nocivi.
3. In allegato alla relazione vanno presentate e le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- di conformità del progetto alle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria (autocertificazione),
 - di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - di conformità degli scarichi civili o industriali,
 - di conformità alle disposizioni del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 in materia di terre e rocce di scavo.
4. Inoltre il committente deve produrre le attestazioni degli estremi dei titoli abilitativi precedenti e/o delle istanze di condono edilizio per interventi ante 1967.

5. Requisiti generali delle opere edilizie

5.1 Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

5.1.1 Distanza dalle strade

1. Come normati da NTA del Piano delle Regole.

5.1.2 Distanza tra i fabbricati

1. Come normati da NTA del Piano delle Regole.

5.1.3 Distanza tra i confini

1. Come normati da NTA del Piano delle Regole.

5.2 Rispetti

1. Sono aree riservate alla protezione della rete viabilistica, delle ferrovie, dei cimiteri, degli elettrodotti e delle risorse idriche, regolate da specifiche Leggi nazionali e regionali.
2. In particolare sono vietate entro la fascia individuata dallo studio geologico dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna,
 - gli scavi, entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti,
 - il movimento del terreno;

sono ammesse, a distanza di m. 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica; nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai

sensi dell'art. 95 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici; sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. 523/1904.

3. Nelle aree di rispetto stradale non è ammessa nuova edificazione, tranne che per la realizzazione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante e di cabine tecnologiche nel rispetto delle distanze di legge dal ciglio stradale; le aree di rispetto stradale sono destinate oltre che a protezione della rete viabilistica principale, alla realizzazione di corsie di servizio, agli ampliamenti delle carreggiate esistenti, a parcheggi, a percorsi ciclabili e pedonali, a piantumazione a verde.
4. Per gli edifici esistenti in tutte le fasce di rispetto sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, restauro, adeguamenti igienici e tecnologici senza incrementi di volume, modifiche di destinazione d'uso migliorative dello stato di fatto in relazione all'intorno urbano, fatte salve le deroghe concedibili in forza di legge dagli Enti proprietari dei manufatti a cui le distanze di rispetto fanno riferimento, nel qual caso sono ammessi ampliamenti nel rispetto degli indici di zona; le aree libere possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati, per le proprietà che ne facciano espressa richiesta, previa convenzione.

Nello specifico:

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

In tale zona sono ammessi esclusivamente gli interventi e le opere indicati dal DPR 285/90, art. 28 legge 166/2002. Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto cimiteriale sono ammessi esclusivamente gli interventi indicati dalle citate norme.

ZONA DI RISPETTO DEI POZZI

Per le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nell'acquedotto comunale valgono le restrizioni previste dalla legge nonché le norme contenute nello Studio geologico allegato alle Norme di Attuazione del PGT.

FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI, DEI METANODOTTI ED OLEODOTTI

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono determinate dai gestori delle linee stesse in base alla legge. All'interno di tali fasce di rispetto valgono le limitazioni di uso previste dalla legge vigente in materia.

FASCE DI RISPETTO DEI RETICOLI IDRICI E DEI CANALI

Il PGT recepisce il Documento di Polizia Idraulica, che individua le fasce di rispetto di tutti i reticoli idrici ed i canali superficiali presenti nel territorio comunale e soggetti a Polizia Idraulica nonché le attività vietate o soggette a concessione o nulla-osta idraulico.

EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE

Gli impianti che producono campi elettromagnetici non sono ammessi su aree ed edifici destinati ad attività sanitarie, assistenziali, scolastiche, religiose e sportive ed in un raggio di 75 m dal perimetro delle aree e degli edifici di cui sopra.

5.3 Siti contaminati

1. Tali siti richiedono interventi di bonifica, ovvero dire azioni finalizzate all'eliminazione, nelle matrici ambientali coinvolte, delle fonti inquinanti e/o la riduzione della concentrazione degli stessi entro i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) definite dalla normativa per le diverse destinazioni d'uso del sito oppure entro valori di Concentrazione Soglia di Rischio sito specifici (CSR), calcolati mediante procedure di Analisi di Rischio. I primi interventi da attuare in sito sono le misure di messa in sicurezza d'emergenza (MISE) finalizzate a contenere la contaminazione e ad impedirne la propagazione. Fino a quando un sito non è bonificato è soggetto a limitazioni d'uso tali da garantire la salute dei fruitori in funzione della specifica destinazione d'uso.

5.4 disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale

Si demanda agli artt. 16 e 17 del piano delle regole del PGT.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

1. Sportello unico per l'edilizia; Commissione edilizia

1.1 Commissione Edilizia, composizione e durata in carica

1. La Commissione Edilizia è composta da cinque membri ed è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico. La Commissione è composta dai seguenti membri, tutti in possesso di comprovata esperienza professionale e con uguale diritto di voto:
 - a) due esperti in materia di tutela paesaggistica-ambientale ai sensi dell' art. 81 comma 5 della L.R. n. 12/05 s.m.i.;
 - b) due soggetti dotati di professionalità tecnica risultante da curriculum individuale, di cui un esperto in materia di abolizione barriere architettoniche

Fanno parte della stessa:

- a) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico con funzione di Presidente;
 - b) un componente dell' Ufficio Tecnico comunale o suo delegato che esercita le funzioni di segretario verbalizzante; in caso di sua assenza sarà sostituito da un membro della Commissione stessa;
 - c) un componente della Commissione stessa con funzione di Vice Presidente nominato dal Presidente.
2. I componenti esperti, previa valutazione dei loro curriculum, sono nominati dalla Giunta Comunale fra le persone di riconosciuta competenza in una delle seguenti materie: edilizia, urbanistica, ecologia, geologia, tutela ambientale, storia dell'arte o dell'architettura, diritto urbanistico/edilizio, botanica. Per gli esperti la

Giunta Comunale provvede alla nomina sulla scorta del curriculum presentato da ciascun interessato a seguito di apposito avviso pubblico.

3. I commissari (ivi compresi quelli che subentrino a seguito delle dimissioni o della decadenza di un componente) decadono con lo scioglimento del Consiglio Comunale in carica al tempo della nomina dei componenti medesimi: essi, comunque continuano ad espletare le proprie funzioni sino all'intervenuta esecutività della deliberazione di rinnovo o di sostituzione, salvo quanto disposto dal comma successivo.
4. La Giunta Comunale provvede, previa comunicazione scritta all'interessato (che - nei dieci giorni successivi al ricevimento della comunicazione - può inoltrare al Sindaco eventuali deduzioni al riguardo) a dichiarare l'intervenuta decadenza dei commissari che siano risultati assenti, senza preventiva giustificazione, per tre sedute consecutive o che siano risultati assenti, ancorché giustificati, per dieci sedute nell'arco di un anno solare. La decadenza è pronunciata anche nel caso in cui sopravvenga una delle cause di ineleggibilità di cui all'ultimo comma del presente articolo. Contestualmente alla dichiarazione di decadenza la Giunta Comunale provvede alla sostituzione del commissario dichiarato decaduto, utilizzando le designazioni pervenute per la precedente nomina. Nelle more tra la comunicazione e la sostituzione, il commissario può partecipare alle riunioni della Commissione.
5. Delle eventuali dimissioni dei commissari prende atto la Giunta Comunale, che provvede, seduta stante, alla sostituzione, utilizzando le designazioni pervenute per la precedente nomina. In caso di dimissioni contestuali di più di quattro componenti, l'intera Commissione Edilizia decade e si procede al suo integrale rinnovo.
6. I commissari, nominati dalla Giunta Comunale, non possono far parte della Commissione Edilizia per più di due volte consecutive.
7. Non possono essere nominati commissari i dipendenti comunali, i parenti e gli affini sino al secondo grado del Sindaco o dei componenti della Giunta Comunale, le persone che siano in condizione di ineleggibilità o di incompatibilità rispetto alla carica di consigliere comunale, le persone che abbiano riportato condanne passate in giudicato per delitti contro la pubblica amministrazione o per reati in materia edilizia od ambientale, i professionisti che svolgono attività di consulenza per il Comune e che esercitano l'attività professionale sul territorio comunale.

1.2 Competenze della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica.
2. La Commissione esprime parere sugli interventi soggetti a permesso di costruire, anche in sanatoria, e sulle relative varianti nonché sui piani attuativi, avendo riguardo, essenzialmente, alla qualità dei progetti. In relazione alle specifiche esigenze del caso, la Commissione valuta le soluzioni progettuali sotto il profilo estetico, ambientale, paesaggistico, morfologico, funzionale, costruttivo, igienico, del risparmio energetico, dell'abbattimento delle barriere architettoniche e del corretto uso delle risorse, del contenimento dell'uso del suolo nonché - solo se la relazione istruttoria presenti evidenti carenze al riguardo - la rispondenza delle opere progettate alle disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici e del presente regolamento. La

Commissione esprime altresì parere sulle proposte di annullamento di permessi di costruire o di piani attuativi.

3. La Commissione può essere chiamata - dal proprio Presidente o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o dall'organo competente ad adottare il provvedimento - ad esprimere parere anche sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'opportunità di eventuali modificazioni di norme del presente regolamento o su progetti di variante (generale o parziale) del P.G.T..
4. In caso di interventi o di varianti soggetti la segnalazione certificata di inizio attività o a comunicazione asseverata, la Commissione rende parere solo su eventuale richiesta del proprio Presidente o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. La Commissione, in materia ambientale, rende parere su tutti i provvedimenti, autorizzativi e sanzionatori.
6. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio nei casi di cui al precedente secondo comma e nei casi in cui lo stesso è previsto dalla legge nonché ove, nei casi di cui ai precedenti terzo e quarto comma, sia richiesto dall'organo competente, il quale però, ove ravvisi palesi ragioni ostative connesse all'inadeguatezza del corredo progettuale o della necessaria documentazione oppure all'evidente contrasto con le norme di legge o di regolamento o con previsioni del P.G.T., può adottare il provvedimento di diniego senza la preventiva acquisizione del parere della Commissione Edilizia.
7. Su richiesta del Sindaco, dell'Assessore delegato o degli Uffici Comunali, la Commissione, nell'ambito delle proprie competenze, anche eventualmente integrata da esperti designati dall'Amministrazione, può essere chiamata ad esprimere pareri su qualunque argomento inerente il campo edilizio, architettonico, urbanistico, ambientale e di compatibilità paesaggistica.

1.3 Funzionamento della Commissione Edilizia

1. Il Presidente convoca la Commissione a mezzo di avviso scritto da recapitare ai commissari almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza; in caso di urgenza, la convocazione può avvenire a mezzo PEC da spedire almeno 24 ore prima dell'ora della riunione. La convocazione scritta non è necessaria ove la Commissione organizza i propri lavori fissando le sedute in giorni ed a ore determinate; della relativa determinazione, deve essere data comunicazione scritta ai soli commissari assenti al momento della determinazione stessa.
2. L'elenco delle pratiche da trattare nelle singole sedute è tenuto presso l'ufficio tecnico Comunale, ove i commissari, nell'orario di apertura, possono prendere visione dei relativi fascicoli nel corso del giorno lavorativo antecedente quello della riunione.
3. Per la validità delle riunioni della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno tre commissari; ove si tratti di interventi su beni soggetti a tutela ambientale è necessaria, per la validità della seduta, la presenza di almeno uno degli esperti in materia.
4. I pareri della Commissione Edilizia s'intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale la decisione del Presidente. Il voto è sempre espresso in forma palese, per alzata di mano o per appello nominale. Il verbale deve contenere l'indicazione dei presenti e del voto espresso da ciascun commissario nonché la motivazione del parere; il parere difforme da quello della

maggioranza deve essere motivato. La motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale. La motivazione del voto della maggioranza è formulata su proposta del relatore o del Presidente oppure, ove il voto di quest'ultimo sia difforme, di uno dei Commissari costituenti la maggioranza. Il voto nella materia della tutela paesistica ambientale può essere espresso solo in presenza di almeno uno dei commissari esperti nella materia, il quale deve formulare il proprio parere.

5. I commissari debbono astenersi dal prendere parte alla trattazione ed alla votazione ed allontanarsi dall'aula, in cui si tiene la seduta, ogni qualvolta si trattino oggetti rispetto ai quali essi sono interessati, anche per ragioni professionali; l'interesse si presume quando i beni oggetti di intervento siano di proprietà o nella disponibilità di uno dei commissari o di un loro parente ed affine entro il quarto grado ovvero quando il commissario od uno dei suddetti suoi parenti ed affini sia proponente della domanda, estensore del progetto o designato come assuntore o direttore dei lavori.
6. I commissari sono tenuti ad esprimere ed a motivare il proprio voto e non possono astenersi dal voto.
7. L'ordine dei lavori è stabilito dal Presidente cui compete altresì il potere di assumere i provvedimenti necessari al regolare svolgimento dei lavori.
8. Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche e non è assentibile l'istanza, comunque motivata, di partecipare ai lavori della Commissione presentata dal richiedente i permessi e le autorizzazioni oggetto di valutazione da parte dei commissari.
9. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà, con le stesse modalità decisionali, di convocare e sentire i richiedenti i permessi e le autorizzazioni o loro delegati, anche assieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

2. Modalità di gestione delle pratiche edilizie

2.1 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora per l'istruttoria del provvedimento o per l'attività risulti necessaria l'acquisizione di pareri resi da altre Amministrazioni, può essere fatto ricorso - secondo quanto stabilito dall'art. 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche ed integrazioni - alla conferenza dei servizi, ove la stessa assicuri una più rapida conclusione del provvedimento.

3. Modalità di coordinamento con il SUAP

1. L'esercizio delle funzioni amministrative, sinteticamente definite "servizio di sportello unico per le attività produttive", attribuite al Comune dal primo comma dell'art. 23 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, è disciplinato da specifica delibera di Giunta Comunale.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, chiunque può avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitandone le motivazioni ed allegando eventuale documentazione a supporto.
2. Il Responsabile dello SUE può attivare lo strumento dell'autotutela qualora ne ricorrano le condizioni, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241/1990, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico alla rimozione di un atto o un provvedimento.
3. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione; quando da tale analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
4. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo del Responsabile del Procedimento.

2. certificato di destinazione urbanistica

1. La richiesta del certificato urbanistico (CU) o del certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'area a cui il certificato si riferisce.
2. Ai fini del rilascio del certificato di destinazione urbanistica di immobili, il richiedente deve precisare nell'istanza sia gli elementi necessari per individuare gli immobili stessi, sia di quale eventuale atto il certificato medesimo è destinato a costituire allegato. Il certificato indica, con riferimento al P.G.T. vigente ed eventualmente adottato in itinere ed agli eventuali piani attuativi vigenti ed adottati, la destinazione urbanistica degli immobili nonché le prescrizioni contenute in detti strumenti e relative ai medesimi.

La richiesta deve essere accompagnata dai seguenti allegati minimi:

- estratto di mappa catastale;
- estratto di PGT vigente.

3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Il titolare del permesso di costruire può richiedere prima delle scadenze di inizio e fine dei lavori come definite nel titolo abilitativo, motivata proroga dei relativi termini ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001, per una sola volta.
2. Il Responsabile dello SUE provvede, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga e al rilascio del relativo provvedimento.
3. Nelle more del rilascio del provvedimento di proroga, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguito alcun lavoro.

4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il Responsabile dello SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Nell'ordinanza emessa può essere fissato un termine per l'adeguamento trascorso inutilmente il quale sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità.
3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dello SUE può dichiarare inagibile un manufatto edilizio o parte di esso, quando non i presupposti di cui al Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria (delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 28/09/2012 e s.m.i.)

5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il rilascio del titolo abilitativo comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria e al costo di costruzione da corrispondere all'atto del rilascio del titolo secondo quanto disciplinato dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, anche per i cambi di destinazione d'uso che comportano incremento dei carichi urbanistici, contribuendo ad aumentare la domanda dei servizi pubblici, è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale n.9 del 28/02/2006 e s.m.i. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa, ovvero con determinazione annuale del Settore Governo e sviluppo del territorio.

3. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con adeguate garanzie stabilite dall'Amministrazione comunale.

6. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quali l'interdizione dell'accesso a determinati spazi), senza preventivo titolo autorizzativo, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore con carattere di urgenza. Rimane l'obbligo per i soggetti interessati di produrre e presentare nell'immediato i relativi titoli autorizzativi.
2. Il proprietario è comunque tenuto a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto, ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore. Detto professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica (allegata documentazione fotografica delle strutture soggette a pericolo imminente) sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e, una volta ultimato l'intervento, a redigere e presentare certificato di collaudo.

7. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

7.1 - Disposizione generale

1. L'accesso agli atti pubblici ed alle informazioni in possesso del Comune nonché la partecipazione degli interessati al procedimento sono garantiti con le modalità, nei termini e con i limiti stabiliti dalla legge, dallo specifico Regolamento Comunale del Procedimento amministrativo, del diritto di accesso agli atti e dell'Ufficio Relazioni col Pubblico e dalle disposizioni del presente capo che riguardano atti e procedimenti attinenti la sola materia disciplinata dal presente regolamento e che superano le altre disposizioni regolamentari di carattere generale.

7.2 - La consultazione dei documenti ed il rilascio di copia degli stessi

1. Chiunque vi abbia interesse può esaminare i documenti (a contenuto istruttorio, consultivo, ricognitivo, provvedimento) formati dal Comune o dallo stesso detenuti stabilmente: la consultazione avviene nei casi previsti dalla legislazione vigente secondo le procedure previste dal D.P.R. 12 aprile 2006 n. 184 e successive modifiche e integrazioni e secondo quanto disposto dal regolamento comunale vigente "REGOLAMENTO PER IL DIRITTO ALL' INFORMAZIONE E ALL' ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTI AMMINISTRATIVI", Approvato con Deliberazione C.C. 8 del 09/02/1995, integrato con Deliberazione C.C. n. 51 del 19/10/1995, e approvato dal Comitato Regionale di Controllo come da comunicazione del 19/10/1995. E successive modifiche e integrazioni.
2. Chiunque vi abbia interesse può altresì - su richiesta scritta, motivata con riferimento all'interesse del richiedente e previo pagamento di quanto stabilito dal Regolamento Comunale del Procedimento amministrativo, del diritto di accesso agli atti e dell'Ufficio Relazioni col Pubblico - ottenere copia dei documenti di cui al precedente comma. Quanto agli elaborati di progetto di opere di proprietà privata, viene rilasciata copia soltanto della planimetria generale quotata, delle sezioni e dei prospetti, dei calcoli planivolumetrici, in relazione all'interesse del richiedente.
3. L'interesse di cui al presente articolo è quello finalizzato alla tutela di situazioni giuridicamente rilevanti.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni

1.1 - Inizio dei lavori

1. L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato per iscritto all'Ufficio tecnico Comunale dall'interessato, con l'indicazione del nome del direttore dei lavori, del costruttore (o dei costruttori), del responsabile del cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza dell'esecuzione, ove non risulti da precedenti atti. Eventuali cambiamenti debbono essere tempestivamente comunicati in forma cartacea o telematicamente via P.E.C..
2. I lavori non possono però essere iniziati se il permesso di costruire o titoli equipollenti e gli elaborati di progetto con essa assentiti non sono stati sottoscritti, in segno di presa conoscenza, da parte del direttore dei lavori e del costruttore (o costruttori).
3. L'inizio dei lavori si considera intervenuto:
 - con la realizzazione degli scavi di fondazione nel caso di intervento di nuova costruzione,
 - con la realizzazione di parte delle eventuali demolizioni nel caso di interventi di ricostruzione,
 - con la realizzazione di parte anche di una sola delle categorie delle opere in progetto, nel caso di interventi manutentivi o di recupero dei fabbricati esistenti.
4. Al fine dell'applicazione della presente norma si considera significativa la parte di fondazioni che interessi almeno un decimo delle superfici delle pareti, di pavimenti e della copertura interessate dall'operazione; la parte significativa di categorie delle opere in progetto è apprezzata in relazione agli elementi salienti del progetto stesso.
5. Il titolare del provvedimento abilitativo è altresì tenuto a dare notizia, per iscritto, al Comune dell'eventuale sospensione dei lavori e della successiva ripresa.

1.2 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

1. Dal giorno di inizio dei lavori a quello di ultimazione, gli originali o le copie fotostatiche ad essi conformi del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e delle relative varianti in corso d'opera e delle comunicazioni d'inizio lavori, unitamente agli esemplari dei disegni siglati debbono sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti agli incaricati comunali.
2. Analoga disposizione si applica agli atti di cui all'art. 65 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

1.3 - Tabella

1. L'esecutore dei lavori deve affiggere, presso il cantiere in posizione visibile da pubblica via, una tabella di dimensioni 50 x70 cm , nella quale vanno indicati: oggetto dei lavori, il committente, il progettista, il direttore dei lavori, il Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione e di Esecuzione, il Responsabile dei Lavori, il numero del permesso di costruire o il protocollo e la data di presentazione della denuncia d'inizio di attività e della comunicazione d'inizio dei lavori, la Classificazione Energetica, i nominativi delle imprese esecutrici ai sensi dell' art. 12 del D.M. 37/2008. Tale indicazione va aggiornata in caso di volturazione o negli altri casi in cui intervengano modificazioni.
2. In caso di violazione dell'obbligo di cui al precedente comma, ai sensi della vigente normativa statale, gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria provvedono a darne immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al responsabile comunale del settore edilizia.
3. E' responsabilità del titolare del provvedimento abilitativo avere cura della tabella e garantirne la leggibilità nel tempo, fino alla conclusione delle opere.

1.4 - Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dell'esecuzione dei lavori, debbono essere eseguite le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite e dell'intero cantiere comprese le movimentazioni di terra, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone e a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione ordinerà l'adozione, entro idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente, occorrendo, provvederà d'ufficio, a spese degli inadempienti.

2. comunicazioni di fine lavori

1. Non appena ultimati i lavori, deve essere data comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integralità; è ammesso il completamento successivo in interventi di sistemazione delle aree verdi in relazione agli andamenti stagionali.

3. occupazione di suolo pubblico

3.1 - Utilizzo e salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico

1. L'utilizzo del suolo pubblico o la manomissione dello stesso per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi deve essere preceduto da apposita concessione nella quale vengono indicate le prescrizioni per l'uso del suolo pubblico - che dovrà essere riconsegnato, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto - e vengono precisate le modalità di segnalazione del cantiere a tutela della pubblica incolumità.
2. Anche nel caso in cui la realizzazione dei lavori possa interessare manufatti o servizi pubblici, il costruttore dovrà chiedere al Comune le prescrizioni cui attenersi.
3. La stabilità degli scavi verso spazi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere d'ufficio, a spese dell'impresa che detiene il cantiere, all'esecuzione delle prescrizioni contenute nella concessione del suolo o connesse alla stabilità degli scavi quando l'impresa stessa non vi provveda.
5. Qualora dall'attività del cantiere derivino effetti molesti, il Comune potrà prescrivere specifiche misure per evitarli o attenuarli su indicazione della struttura tecnica dell'ATS MILANO CITTÀ METROPOLITANA.
6. Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere curata la pulizia del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

3.2 - Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione

1. L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata e recintata allo scopo. E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o aperti al pubblico adiacenti al cantiere.
2. Solo in caso di necessità comprovata dagli interessati in un'esplicita richiesta, l'Amministrazione potrà autorizzare il deposito dei materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele che verranno stabilite per i singoli casi e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali.

4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica

1. Ove i risultati dell'Indagine Ambientale preliminare, utile alla la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs n. 152/06 e s.m.i) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica.
2. La comunicazione deve contenere, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 242 del D.Lgs n. 152/06, la descrizione delle eventuali misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate. Nei successivi trenta giorni deve essere presentata alle predette Amministrazioni il piano di caratterizzazione con i requisiti di cui all'Allegato 2 alla parte quarta del D.Lgs 152/06.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

1. punti fissi di linea e di livello

I punti fissi di linea e di livello sono riscontrabili dal progetto con riferimento a quote assolute od a manufatti esistenti e specificatamente individuati.

2. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni con materiali idonei ed avere una altezza non inferiore a m. 2,00.
2. I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche o aperte al pubblico possono effettuarsi solo dopo aver provveduto a recingere i medesimi o dopo aver adottato analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse e muniti di segnale luminoso a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Nel caso la recinzione racchiuda manufatti o servizi pubblici devono essere adottate misure tali da consentire il pronto e libero accesso agli addetti di tali servizi. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per la pubblica utilità senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo o consenso.
4. La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente, anche con l'eliminazione di crescenze infestanti aggettanti su spazio pubblico.
5. I cantieri edili devono, per l'intera durata dei lavori, essere mantenuti con efficienza e decoro, al fine di evitare criticità in ogni aspetto riguardante la salute della popolazione, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale- urbanistico-edilizio e sociale.

3. cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili è d'obbligo l'affissione, in vista del pubblico, di un cartello chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori al formato 29,7 X 42 cm (formato "A3") con l'indicazione almeno del tipo dell'opera in corso di realizzazione, degli estremi del titolo abilitativo e del nome del titolare degli atti abilitativi a costruire, della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori, dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere.
2. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

4.1 - Sicurezza nei cantieri

1. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente; in particolare, gli interventi di nuova costruzione e quelli di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria del manto di copertura degli edifici devono prevedere la posa di linee di ancoraggio a tutela delle maestranze realizzati in conformità alle norme UNI EN 795 (linee vita).
2. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.
3. Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Responsabile del Settore Tecnico potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

4.2 - Strutture provvisorie

1. Tutte le strutture provvisorie di cantiere, quali ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili, devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; le stesse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione

degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse per mezzo di stuoie o graticci e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonee attrezzature per il carico dei materiali.

2. Tutte le strutture provvisorie di cantiere, gli apparecchi di sollevamento e altre attrezzature non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo ove prescritto; ogni macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alla norme di legge e alle prescrizioni degli Enti a cui è affidata la vigilanza in materia.

4.3 - Difesa dalla polvere

1. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, i materiali risultanti devono essere fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura, allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. Allo stesso scopo, quando si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, si adotteranno, oltre alla bagnatura, altri speciali accorgimenti.
3. Idonei ed adeguati accorgimenti devono essere adottati anche per contenere la dispersione di polveri durante particolari lavorazioni di cantiere, come ad esempio: sabbiature, frantumazione ecc..
4. In presenza di piste interne in aree di cantiere è necessario bagnare le aree di transito.

4.4 - Norme per limitare l'inquinamento acustico

1. L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle N.T.A. della Classificazione Acustica del Territorio Comunale approvata con delibera C.C. 29 settembre 2009, n. 35 e successive modifiche e integrazioni.

4.5 - Norme per la gestione dei rifiuti

1. I rifiuti prodotti durante la permanenza del cantiere devono essere gestiti all'interno dello stesso attraverso la loro separazione merceologica e lo smaltimento presso i centri autorizzati.
2. E' vietato qualunque tipo di occultamento o non corretta gestione dei rifiuti (interrimento, incenerimento ecc.).

5. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

I ripristini della sede stradale e della banchina sono a totale carico e cura dell'esecutore e andranno eseguiti con materiale di uguale consistenza di quello costituente il manto stradale e/o la banchina.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

6. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

6.1 Protezione dall'umidità

1. Qualora su un terreno edificabile scorrano corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni e le altre parti dell'edificio o devono essere adottati altri accorgimenti costruttivi al fine di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.
2. In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, inoltre i muri sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

6.2 Isolamento acustico degli edifici

1. I nuovi edifici devono rispettare i requisiti acustici definiti dalla vigente normativa in materia.
2. Tutta l'attività di progettazione è soggetta alle N.T.A. della Classificazione Acustica del Territorio Comunale approvata con delibera C.C. 29 settembre 2009, n. 35 e successive modifiche e integrazioni.

7. requisiti prestazionali degli edifici

7.1 - Normativa di riferimento e indicazioni generali – prestazione energetica

Il presente Regolamento definisce i criteri generali di inserimento ambientale delle costruzioni e i principali requisiti prestazionali degli edifici. La disciplina tecnica di dettaglio relativa all'efficienza energetica, al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti, al confort abitativo e alla riduzione dei rifiuti, potrà essere definita da un apposito Regolamento energetico a compendio del presente R.E.

7.2 - Certificazione energetica

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

8. incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

Potranno essere definiti entro gli atti del PGT i criteri e parametri in relazione a: riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale.

9. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

9.1 - Orientamento degli edifici

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est – Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
3. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati; le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

9.2 - Illuminazione naturale

1. Per le nuove costruzioni e per quelle soggette a demolizione e ricostruzione totale le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorno, sala da pranzo e assimilabili) devono essere orientate preferibilmente entro un settore di $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare.
2. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale, fermo restando il rispetto dei limiti imposti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente in merito all'utilizzo di illuminazione zenitale per gli spazi di abitazione, consentita fino ad un massimo del 30%.
3. E' fortemente consigliato l'utilizzo, soprattutto in edifici pubblici, terziari e produttivi, di tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale (es. condotti di luce, pipes light, mensole di luce, pozzi di luce ecc.).

4. Per le nuove costruzioni e per quelle soggette a demolizione e ricostruzione totale realizzate all' interno del nucleo di antica formazione, il rispetto del presente articolo è subordinato al parere della Commissione Edilizia.

9.3 – Massimizzazione degli spazi aperti

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica, funzionale e urbanistica, per le nuove costruzioni e per quelle soggette a demolizione e ricostruzione totale, al fine di minimizzare il consumo di suolo, è opportuno fornire uno spazio aperto a verde permeabile contiguo e omogeneo, riducendo le frastagliature e le segmentazioni

9.4 – Controllo del microclima esterno

1. L' utilizzo di essenze arboree e/o di verde verticale consente di migliorare il controllo del microclima esterno in prossimità dell' edificio:
 - barriera rispetto la direzione prevalente dei venti freddi – protezione nel periodo invernale delle pareti esposte al vento;
 - contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall' involucro;
 - indirizzamento delle brezze estive verso l' edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
 - abbassamento della temperatura in prossimità dell' edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell' albedo delle aree prospicienti gli edifici;
 - ombreggiamento estivo delle superfici Est e Ovest (scelta delle essenze arboree che garantiscano il passaggio del sole nei mesi invernali);
 - utilizzo di specie autoctone (secondo abaco regionale/provinciale) con specie decidue negli spazi a Sud e specie persistenti negli spazi a Nord, purchè ad una distanza adeguata dall' abitazione.
2. Si consiglia, al fine di aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:
 - utilizzo di pavimentazione verde permeabile nell' area di pertinenza dell' edificio;
 - nei parcheggi, piantumazione di alberi adatti all' ombreggiamento del suolo
3. Per le pavimentazioni esterne, al fine di mitigare i picchi di temperatura estiva con minor assorbimento dell' irraggiamento solare nello spettro dell' infrarosso aumentandone la riflettività, si consiglia:
 - utilizzo di materiali superficiali di tipo “freddo” , tra i quali tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno e calcestr;
 - utilizzo di pavimentazione “fredda” attorno al sedime dell' edificio per una profondità di cm 120, sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16.00 (ora solare).

4. Ulteriori misure di mitigazione e strategie di adattamento per incrementare la resilienza alle anomalie termiche diurne:
 - creazione di zone in ombra negli spazi pubblici, attraverso l'inserimento di filari e aree verdi alberate e di porticati;
 - creazione di ventilazioni naturali utilizzando le differenze di temperatura tra zone contigue;
 - adozione di materiali con albedo più elevata nelle pavimentazioni stradali e nelle pareti degli edifici, evitando o contenendo quanto più possibile le pavimentazioni in asfalto;
 - inserimento di fontane e superfici idriche in movimento.
5. In ogni caso qualsiasi opera o manufatto che possa modificare le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione del terreno non potrà concorrere al raggiungimento della quota minima di superficie scoperta e drenante prevista dal Regolamento Locale di Igiene comunale.
6. Le essenze arboree e le aree verdi di mitigazione devono essere definite nel rispetto di quanto previsto da specifico regolamento comunale "REGOLAMENTO PER LA TUTELA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO" vigente. Per le aree verdi necessita utilizzare specie con bassa o nulla allergenicità evitando l'utilizzo di Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo e di erbe appartenenti a Graminae, Plantaginaceae, polygonaceae; relativamente al *Platanus Acefolia* (Platano), in Italia la sua presenza non costituisce ancora un problema allergologico, tuttavia lo è in altri Paesi europei dove la sua presenza è notevole e pertanto sarebbe auspicabile limitarne la piantumazione. La corretta gestione e manutenzione delle aree verdi è utile per limitare la diffusione di specie spontanee e infestanti e allergeniche (come ad esempio Graminae, Composite, Urticaceae e Chenopodiaceae). E' infine fondamentale non utilizzare specie con spine sui rami o sulle foglie, specie urticanti o con parti velenose (come Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

9.5 – Riduzione del gas radon

1. Il presente paragrafo definisce specifiche azioni per la riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti indoor.

Dette norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi sono definite ai sensi dell'art.66 septiesdecies della L.R. 33/2009, come modificato dall'art. 2 della L.R. 3/2022.

Le stesse sono da applicarsi:

- a tutti gli edifici di nuova costruzione
- agli edifici esistenti, oppure in occasione di ristrutturazioni per interventi finalizzati alla riduzione delle concentrazioni di radon indoor rilevate a seguito di indagini ad hoc.

2. Caratteristiche dell'edificio e rischio radon: I principali punti attraverso i quali l'aria carica di gas radon riesce a penetrare dal suolo nell'edificio sono le aperture, le fessurazioni, i giunti o le superfici particolarmente permeabili. A parità di presenza di radon nel suolo e di differenza di pressione interno – esterno, l'effettiva concentrazione del gas radon è fortemente influenzata dalle caratteristiche tecniche dell'abitazione così come dalle sue caratteristiche di fruizione e di gestione.

In relazione a ciò si individuano le seguenti norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi, definite ai sensi dell'art.66 septiesdecies della L.R. 33/2009, come modificato dall'art. 2 della L.R. 3/2022.

3. Norme tecniche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi:

a) tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria di cui al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che coinvolgono l'attacco a terra sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.

b) detti criteri costruttivi, con rimando all'integrale contenuto del DDG 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon in ambienti indoor" ed eventuali s.m.i, sono di seguito così riassunti.

b.1) Tecniche di controllo dell'inquinamento indoor da gas radon:

- barriere impermeabili (evitare l'ingresso del radon all'interno degli edifici con membrane a tenuta d'aria). Consiste nello stendere sull'intera superficie dell'attacco a terra dell'edificio una membrana impermeabile che separi fisicamente l'edificio dal terreno. In questo modo il gas che risalirà dal suolo non potrà penetrare all'interno dell'edificio e devierà verso l'esterno disperdendosi in atmosfera;
- depressione alla base dell'edificio (intercettare il radon prima che entri all'interno degli edifici aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera). Si realizza creando una depressione d'aria al di sotto o in prossimità dell'edificio tramite un ventilatore di adeguata potenza. Questo sistema di mitigazione può essere realizzato in diversi modi in funzione della tipologia della costruzione e a seconda che si intervenga su edifici esistenti o di nuova costruzione. I punti di aspirazione possono essere anche più di uno in funzione della dimensione del fabbricato e tenendo conto che, in linea di massima, l'efficacia di questo intervento si esplica all'interno di un raggio di 6-8 metri dal punto di aspirazione;
- pressurizzazione alla base dell'edificio (deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio per allontanare il gas). L'inverso della tecnica precedente consiste nell'insufflare aria al di sotto dell'edificio per creare una zona di sovrappressione. In questo modo si crea un moto d'aria che tendenzialmente contrasta l'effetto risucchio creato dalla casa nei confronti del terreno (per

minore pressione interna) e spinge il gas al di fuori del perimetro della costruzione lasciando che si disperda in atmosfera. Il radon, infatti, non esce dal terreno in pressione ma semplicemente per differenza di pressione fra edificio e terreno. Si tratta quindi della medesima tecnica della depressione nel quale viene semplicemente invertito il flusso del ventilatore sulla canalizzazione. E' una tecnica prevalentemente adatta al patrimonio edilizio esistente, in quanto nelle nuove costruzioni la predisposizione di una barriera antiradon e di un sistema aspirante fornisce migliori risultati e necessita di un impianto dimensionalmente più limitato e quindi meno costoso e comportante consumi inferiori.

- Realizzazione di vespaio adeguato.
 - Se il vespaio ha un volume completamente vuoto sono applicabili entrambe le tecniche di depressione e pressurizzazione individuando un punto idoneo al perimetro attraverso il quale forare il muro perimetrale e intercettare il volume;
 - se il vespaio è strutturalmente realizzato con tavelloni posti sopra muricci in mattoni nei quali siano state lasciate delle aperture che mettano in comunicazioni i diversi comparti sarà sufficiente individuare un punto idoneo per intercettare il volume;
 - se il vespaio è realizzato con casseri a perdere in materiale plastico (igloo), ovvero la soluzione costruttiva che realizza un vespaio perfettamente ventilabile, sarà sufficiente individuare un punto di aspirazione che intercetti una sezione libera all'interno di uno dei casseri;
 - se il vespaio è strutturalmente realizzato con tavelloni posti sopra muricci in mattoni nei quali però non siano state lasciate delle aperture che mettano in comunicazioni i diversi comparti, sarà necessario individuare più punti di aspirazione-ventilazione a seconda del numero di compartimentazioni in modo da realizzare un sistema aspirante in ogni volume, con tubazioni poi eventualmente canalizzate al medesimo aspiratore ma che agisca comunque sull'intera superficie;
 - se il vespaio è parzialmente o totalmente riempito con materiale di riporto, ghiaia, macerie, ecc., si potranno adottare le medesime tecniche del vespaio vuoto con particolare attenzione a individuare un buon punto di aspirazione/pressurizzazione nella parte più libera del volume. In questo caso inoltre, avendo un volume di minore dimensione da mettere in depressione/pressione, potrà anche essere utilizzato un ventilatore di potenza ridotta. Se al contrario il volume è stato completamente riempito con materiale compatto (sabbia, macerie miste a residui di leganti, ecc.) ci si dovrà ricondurre alla tipologie del solaio a terra poggiate direttamente sul terreno in quanto, con ogni probabilità, non si potrà avere alcuna circolazione d'aria;

b.2) Tecniche di prevenzione e mitigazione dell'inquinamento indoor da gas radon:

- depressione – pressurizzazione del sottosuolo; L'ingresso del radon può essere controllato:
 - aspirando l'aria dal terreno sotto l'edificio, intercettando il gas ed evacuandolo in atmosfera prima che entri negli ambienti;

- insufflando aria nel terreno al di sotto dell'edificio per creare una zona di sovrappressione che contrasti l'effetto risucchio creato dalla casa e spinga il gas al di fuori del perimetro della costruzione lasciando che si disperda in atmosfera.

In entrambi i casi è possibile impiegare un pozzetto oppure un tubo forato e collocare il ventilatore in un pozzetto autonomo lontano dal punto di aspirazione o all'interno del pozzetto di aspirazione.

- depressione – pressurizzazione dei volumi alla base dell'edificio; L'ingresso del radon può essere controllato:
 - aspirando l'aria dal vespaio o da locali tecnici (fuori terra, seminterrati o interrati) sotto l'edificio, intercettando il gas ed evacuandolo in atmosfera prima che entri negli ambienti superiori;
 - insufflando aria all'interno del vespaio o nei locali tecnici al di sotto dell'edificio per creare un volume in sovrappressione che impedisca al gas di uscire dal terreno e lo respinga al di fuori del perimetro dell'edificio.

Il vespaio o il locale tecnico fanno le veci di un pozzetto. Il percorso di evacuazione del radon, in caso di impianto di aspirazione/depressione, può essere esterno o interno all'edificio in ragione di aspetti estetici e funzionali. Nel caso di percorso interno il ventilatore andrà sempre posizionato verso l'estremità alta per mantenere l'intero condotto in depressione ed evitare rischi di perdite.

- ventilazione naturale o meccanica tramite pozzetto centrale e membrana impermeabile; In interventi di nuova edificazione risulta particolarmente semplice e poco oneroso predisporre un pozzetto al di sotto dell'edificio, subito prima del getto di magrone (o più pozzetti in funzione della superficie dell'edificio considerando che ogni punto di ventilazione agisce normalmente in un'area di circa 8 metri di diametro). Il pozzetto è forato nella parte inferiore e poggia su uno strato di circa 10-12 centimetri di ghiaia grossa. E' collegato a un secondo pozzetto situato al perimetro dell'edificio tramite una tubazione in pvc di almeno 100-120 millimetri di diametro. Questo secondo pozzetto viene chiuso con il proprio coperchio alla medesima quota del terreno, e quindi a vista, oppure leggermente interrato sotto un modesto spessore di terra restando comunque accessibile in caso di necessità. Lo scavo per la messa in opera di questo pozzetto potrà eventualmente essere riempito con ghiaia, terra, ecc. Una volta conclusa la costruzione verranno eseguite delle misure per valutare il livello del radon eventualmente presente nell'abitazione. Laddove la concentrazione risulti sotto estremamente bassa anche in relazione agli usi previsti, l'impianto predisposto potrà non essere attivato. In caso di concentrazioni elevate, il secondo pozzetto al perimetro verrà invece aperto e servirà per l'alloggiamento di un ventilatore per la depressione/pressurizzazione del terreno sotto l'edificio tramite la canalizzazione predisposta e collegata al pozzetto aspirante sotto la casa.
 - Per questo motivo è opportuno predisporre, nel secondo pozzetto al perimetro, una canaletta per l'eventuale collegamento elettrico del ventilatore e localizzare questo pozzetto in un luogo in cui sia poi facilmente possibile predisporre una tubazione di evacuazione del radon poco invasiva dal punto di vista estetico.

- La medesima soluzione è adottabile in edifici direttamente controterra o con locali seminterrati e interrati.
- In caso di nuove costruzioni risulta particolarmente funzionale abbinare sempre a questo intervento la posa di una membrana impermeabile, membrana che risalirà anche verticalmente sull'esterno della parete controterra in caso di ambienti interrati.
- aspirazione meccanica tramite tubazioni drenanti e membrana impermeabile; Laddove esista l'eventualità di una quota di falda piuttosto alta una ricorrente soluzione costruttiva consiste nel posizionare, al di sotto del solaio a terra, delle tubazioni drenanti per allontanare l'acqua dalle fondazioni dell'edificio. Questo medesimo impianto è particolarmente funzionale anche per limitare e contrastare il percorso di risalita del radon. L'accortezza in fase di cantiere dovrà essere quella di collegare fra loro tutte le tubazioni in modo da avere un unico punto di aspirazione. Le tubazioni drenanti saranno posate su un letto di ghiaia, separato dal getto di magrone da un tessuto-non-tessuto. Una volta conclusa la costruzione verranno eseguite delle misure sul livello di radon presente ed eventualmente verrà alloggiato e messo in funzione un ventilatore come nel caso precedente.
 - Per questo motivo è opportuno predisporre, nel pozzetto perimetrale, una canaletta per l'eventuale collegamento elettrico del ventilatore e localizzare questo pozzetto in un luogo in cui sia poi facilmente possibile predisporre una tubazione di evacuazione del radon poco invasiva dal punto di vista estetico.
 - La medesima soluzione è adottabile in edifici direttamente controterra o con locali seminterrati e interrati.
 - Risulta particolarmente funzionale abbinare sempre a questo intervento la posa di una membrana impermeabile, membrana che risalirà anche verticalmente sull'esterno della parete controterra in caso di ambienti interrati.
 - Con questa tipologia di impianto la tecnica più opportuna pare essere quella della depressione in quanto la pressurizzazione deve agire su volumi troppo ampi e articolati con risultati di solito non soddisfacenti.
- bonifica edilizia esistente: ventilazione naturale del vespaio con casseri in pvc e membrana; Fra le diverse tecniche costruttive del vespaio, è possibile l'utilizzo di casseri a perdere a incastro in pvc (igloo) sui quali viene poi effettuato in getto di completamente in calcestruzzo. Nel caso di nuove costruzioni questa scelta risulta molto funzionale nei confronti della prevenzione da inquinamento indoor da gas radon, sia per l'incastro presente nei casseri che realizza già una prima tenuta all'aria, sia per la camera d'aria che si realizza al di sotto degli elementi che, collegata con l'esterno tramite una tubazione, consente la circolazione dell'aria nel volume del vespaio migliorando l'efficacia del sistema. Se il vespaio si trova fuori terra possono essere sufficienti delle bucatore al perimetro dell'edificio, possibilmente sui prospetti nord e sud per innescare una circolazione d'aria che potrebbe risultare sufficiente. I fori sul prospetto sud dovranno possibilmente essere più in alto di quelli a nord per una migliore ventilazione naturale. In caso di bonifica di costruzioni esistenti ritrovare questa tipologia di vespaio facilita l'intervento. Se le bucatore perimetrali sono già presenti,

ma la concentrazione di radon è ancora troppo elevata, potrà essere collegato a una di queste bucaure un ventilatore per incrementare la circolazione. Se non ci sono bucaure presenti si potranno realizzare ed effettuare prima una tentativo solo con la ventilazione naturale. Sicuramente un aiuto all'attivazione di un moto d'aria naturale per la ventilazione del vespaio può fornirlo una tubazione che, dal punto di suzione, arrivi in quota oltre il cornicione di gronda. In questo modo i venti dominanti e l'effetto Venturi potrebbero favorire l'attivazione di un sufficiente giro d'aria senza necessità di ventilatori.

- In caso di nuove costruzioni risulta particolarmente funzionale abbinare sempre a questa tipologia di vespaio la posa di una membrana impermeabile.
- Con questa tipologia di vespaio si ottengono risultati interessanti sia in depressione ma anche in pressurizzazione in quanto i casseri in pvc realizzano una buona tenuta nella parte superiore della camera concentrando l'effetto pressurizzante nei confronti del terreno.
- bonifica edilizia esistente: ventilazione meccanica del vespaio con casseri in pvc e membrana; Se il vespaio si trova interrato, le perdite di carico causate dalle curve delle tubazioni spesso non consentono una ventilazione naturale, per cui sarà necessario predisporre un pozzetto limitrofo al vespaio nel quale alloggiare un ventilatore nell'eventualità si rilevino in seguito dei valori alti di inquinamento. In caso di edilizia esistente, nota la tipologia del vespaio e la profondità non eccessiva, si potrà effettuare uno scavo per intercettare questo volume, canalizzandolo poi a un pozzetto con ventilatore. Se questa tipologia di vespaio sottostà a un volume interrato potrà essere predisposto un sistema ventilante in fase di costruzione. In questo caso la membrana impermeabile risale anche lungo la parete esterna verticale. Per l'edilizia esistente è improbabile effettuare uno scavo di tale profondità dall'esterno per interventi di bonifica, salvo particolari situazioni. Più semplice potrebbe essere intercettare il volume dall'interno e canalizzare la tubazione internamente in un cavedio, se le destinazioni d'uso degli ambienti lo consentono.
 - In caso di nuove costruzioni risulta particolarmente funzionale abbinare sempre a questa tipologia di vespaio la posa di una membrana impermeabile.
 - Con questa tipologia di vespaio si ottengono risultati interessanti sia in depressione ma anche in pressurizzazione in quanto i casseri in pvc realizzano una buona tenuta nella parte superiore della camera concentrando l'effetto pressurizzante nei confronti del terreno.
- ventilazione tramite pozzetto centrale o perimetrale; In caso di interventi di bonifica su costruzioni esistenti il pozzetto potrà essere posizionato al di sotto dell'edificio laddove la destinazione d'uso dei locali, e in particolare il tipo di pavimentazione presente, consentano di effettuare uno scavo per il pozzetto e una traccia per la canalizzazione di evacuazione (per es. in autorimesse, cantine, locali tecnici, ecc.). In alcuni casi un attento sopralluogo consente di individuare dei sottoscala, dei depositi o dei locali tecnici in cui è possibile questa installazione. In caso contrario sarà necessario intervenire al perimetro dell'edificio esistente tenendo conto che l'area sulla quale agirà il sistema di ventilazione sarà per metà esterna all'edificio e quindi potrebbero essere necessari più ventilatori per bonificare l'intera costruzione. In questo caso verrà effettuato uno scavo nel quale inserire una tubazione in PVC di 100-120 millimetri di diametro aperta all'estremità e con una serie di forature

perimetrali di 25-30 millimetri di diametro. La tubazione sarà avvolta in un tessuto non-tessuto per evitare l'ingresso di materiale nel tubo e lo scavo sarà poi riempito con ghiaia di grossa pezzatura. In questo caso il pozzetto servirà per l'alloggiamento del ventilatore dal quale partirà poi la tubazione di evacuazione. In caso di fondazioni continue (travi rovesce, cordoli) di una certa profondità il pozzetto posto perimetralmente all'esterno dell'edificio come nella soluzione precedente potrebbe non svolgere una funzione sufficientemente efficace (soprattutto in caso di pressurizzazione) in quanto la profondità della fondazione potrebbe costituire una barriera che impedisce che l'effetto dei ventilatori agisca nei confronti del terreno sotto l'edificio. In questo caso sarebbe necessario individuare un punto, sia pur perimetrale ma all'interno dell'edificio, dove collocare l'impianto. Sono valide entrambe le soluzioni del pozzetto e del tubo forato anche in funzione delle diverse possibilità di collocare il ventilatore.

- ventilazione meccanica con ventilatore a scomparsa nella muratura; Qualora sia necessario installare un ventilatore per la depressione/pressurizzazione del vespaio, è possibile inserirlo all'interno della muratura, se lo spessore è adeguato, rendendolo meno visibile e più protetto. E' sufficiente un contenitore metallico simile ai quello dei contatori di altre utenze per contenere il ventilatore collegato al vespaio. Dal medesimo punto può partire un finto pluviale anche in rame per l'evacuazione del gas fino almeno alla quota del cornicione sottogronda. Adottando inoltre la tecnica della pressurizzazione l'impianto diventa meno invadente dal punto di vista estetico in quanto non necessita di tubazione di scarico in quota.
- presenza di murature verticali controterra;

Prevenzione nuova edificazione:

E' possibile che alcune pareti perimetrali dell'edificio siano muri di contenimento controterra, soprattutto in caso di edificazione in terreni non pianeggianti. In questo caso sarà sempre opportuna la predisposizione di un pozzetto al di sotto dell'edificio per l'attivazione di un sistema di depressione/pressurizzazione laddove si verifici in seguito la presenza di radon. La membrana impermeabile dovrà, in questo caso, risalire anche all'esterno del muro controterra per ovvie ragioni di umidità e anche per protezione di infiltrazioni di radon da questa superficie. Soluzioni sicuramente più efficaci per quanto riguarda la protezione dall'umidità e anche da infiltrazioni di radon dalla muratura controterra consiste nel realizzare uno scannafosso fra terreno e muratura così da allontanare il terreno e attivare una buona circolazione d'aria. In questo caso la membrana verticale, peraltro sempre consigliabile, può anche essere evitata. In alternativa allo scannafosso, più semplice da realizzare e meno invasiva, è la realizzazione di una parete controterra ventilata con appositi elementi ventilanti in plastica che realizzano una intercapedine che consente il transito dell'aria fra terreno e muratura;

bonifica edilizia esistente:

In caso di intervento su edifici esistenti nei quali siano stati riscontrati valori di radon oltre la soglia suggerita e che presentino alcune pareti perimetrali di contenimento controterra può essere sicuramente funzionale la messa in opera di un pozzetto al perimetro dell'edificio per la messa in

depressione del terreno o dell'eventuale vespaio. Sconsigliabile la tecnica della pressurizzazione in quanto il gas respinto nel terreno potrebbe trovare un punto di ingresso lungo la parete verticale controterra. Lungo questa parete controterra inoltre, per una efficace opera di mitigazione della concentrazione di radon, sarà necessario la messa in opera, con particolare cura, di una membrana impermeabile all'interno della muratura che, in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente, potrà essere lasciata a vista oppure protetta di una parete di rivestimento. Operazione analoga andrà eseguita sul solaio controterra con il rifacimento della pavimentazione. In una situazione di questo tipo ancora più funzionale risulta la realizzazione di una intercapedine ventilata meccanicamente realizzata all'interno dell'edificio tramite la messa in opera di casseri a perdere in plastica (igloo) di basso spessore sia sul solaio a terra che sulla parete verticale controterra, previa messa in opera di una membrana impermeabile e con successivo rivestimento a pavimento e a parete. Le tipologie edilizie riscontrabili in aree collinari o pedemontane, possono essere particolarmente articolate, le cui pareti perimetrali verticali controterra, gli ambienti interrati e/o seminterrati spesso seguono l'orografia e le curve di livello del terreno. Le tecniche di bonifica per queste tipologie di edifici non sono così differenti da quelle presentate precedentemente; in questi casi si tratterà di applicare più tecniche in funzione dell'articolazione dell'edificio. Particolare attenzione deve essere posta al fine di evitare che le tecniche adottate si contrastino a vicenda diminuendo le rispettive prestazioni.

- sigillatura delle tubazioni impiantistiche;

Prevenzione nuova edificazione:

In caso di nuova edificazione è opportuno verificare la possibilità di far transitare le tubazioni degli impianti dalle pareti perimetrali verticali anziché dal solaio a terra. In questo modo si evitano rischi di transito del gas dal terreno attraverso i fori delle canalizzazioni e problemi di sigillature a tenuta d'aria. In caso contrario, nell'edilizia di nuova costruzione, il passaggio delle canalizzazioni impiantistiche dovrà essere sigillato con la membrana impermeabile e antiradon tramite una flangia di raccordo, incollata alla membrana e al tubo ed eventualmente stretta con una fascetta da elettricista oppure con del nastro e prima della posa del massetto di allettamento della pavimentazione.

- sigillatura delle tubazioni impiantistiche e del nodo solaio-parete;

bonifica edilizia esistente:

Un possibile punto di ingresso del radon dal terreno sono tutti i sottoservizi e gli impianti dell'edificio. I cavedi delle utenze comunali all'interno dei quali corrono le canalizzazioni dei servizi sono infatti dei luoghi in cui il radon si concentra e, da queste zone, può riuscire a passare nell'edificio attraverso le tubazioni di collegamento con gli impianti domestici. Tutti questi passaggi, che costituiscono una frattura nell'attacco a terra dell'edificio e collegano il terreno con l'interno, dovrebbero quindi essere attentamente sigillati in caso di nuova edificazione ma anche e soprattutto in interventi di bonifica. Anche le riprese di getto, le crepe lungo la linea di connessione fra parete verticale e solaio a terra,

le fessure passanti nella pavimentazione, ecc. dovrebbero essere preliminarmente sigillate prima di un intervento di bonifica. Si tratta di un intervento quasi sempre di tipo non risolutivo ma finalizzato ad attenuare il flusso di gas verso l'interno e da abbinare poi ad altre tecniche di bonifica.

- bonifica edilizia esistente: modalità di ventilazione naturale o meccanica;

Disponendo di un volume tecnico sotto l'edificio, un vespaio sufficientemente libero e non particolarmente riempito con detriti, ghiaia, macerie, ecc. può essere ipotizzabile in prima istanza provare a innescare una ventilazione naturale realizzando delle bucaure di 100-120 millimetri di diametro alla base perimetrale dell'attacco a terra. Dove possibile è preferibile realizzare bucaure nei prospetti nord e sud con l'accortezza di tenere più alti i fori a sud per una migliore circolazione dell'aria. Se i valori di concentrazione del radon ottenuti con questa tecnica non sono soddisfacenti e si desidera evitare l'utilizzo di ventilatori, un sistema per incrementare la ventilazione è quello di portare in quota una tubazione, oltre il cornicione di gronda, che, grazie ai venti dominanti e all'effetto Venturi, migliori la quantità di aria circolante. In mancanza di risultati soddisfacenti anche con questo accorgimento, si ricorre ad un ventilatore collegato alle tubazioni esistenti. Mentre in caso di ventilazione naturale è indispensabile mantenere aperte una doppia serie di bucaure contrapposte: di ingresso e di uscita dell'aria, per ventilare il volume del vespaio, in caso di ventilazione forzata il più delle volte risulta più conveniente chiudere i fori di ingresso dell'aria per realizzare una maggiore depressione/pressione, nei confronti del terreno. Soprattutto in caso di pressurizzazione. In caso contrario si corre il rischio, soprattutto con planimetrie di una certa complessità di intervenire con la ventilazione solo in certe parti del volume del vespaio mentre in altre zone il gas può trovare in percorso di ingresso privo delle turbolenze del ventilatore che agisce in parte anche aspirando aria esterna dai fori di ingresso anziché agire esclusivamente nei confronti del terreno.

Nel caso sia presente un vespaio vuoto alla base dell'edificio, o comunque senza particolari riempimenti, può essere possibile porre il volume in depressione tramite semplice "effetto Venturi" e quindi senza impianti di aspirazione ma solo ricorrendo alla differenza di pressione innescata dal vento, di altezza e di temperatura. Il percorso della canalizzazione può essere interno o esterno in funzione della necessità di ridurre al minimo il numero di curvature. Qualora la presenza di venti dominanti o la differenza di pressione fra interno ed esterno non sia sufficiente a innescare un moto convettivo che richiami il gas del vespaio per disperderlo in quota, sarà necessario inserire un aspiratore nel punto ritenuto più funzionale. Nelle eventualità il percorso delle tubazioni di evacuazione sia all'interno dell'edificio, è importante porre il ventilatore nel luogo più alto vicino al punto di uscita dell'aria e del gas in atmosfera in modo che l'intera canalizzazione sia in depressione. In questo modo, laddove ci siano delle perdite lungo il condotto dovute a un errato assemblaggio dei tubi, non si avranno delle dispersioni di gas all'interno dell'edificio. Qualora la tubazione sia esterna, il ventilatore può essere collocato ovunque lungo tutta la lunghezza del tubo, compatibilmente alle esigenze di accessibilità per manutenzione.

- bonifica edilizia esistente: tipologie di pozzetti e di canalizzazioni di aspirazione;

L'aspirazione nei confronti del sottosuolo può essere effettuata tramite diverse tecniche:

- un pozzetto di circa 50 x 50 x 50 centimetri di qualsiasi materiale caperto nel lato inferiore e posato su uno strato di ghiaia di grossa pezzatura, chiuso superiormente con un coperchio per mantenere l'ispezionabilità e collegato su uno dei lati verticali alla tubazione in pvc di aspirazione;
 - un tubo in pvc di 100-120 millimetri di diametro, aperto all'estremità inferiore e forato al perimetro con fori da 25-30 millimetri e avvolto in un telo di tessuto-non-tessuto per evitare l'ingresso di terriccio o ghiaia; il tubo viene inserito in uno scavo di almeno un metro circa di profondità, riempito successivamente con ghiaia di grossa pezzatura. L'eventuale pozzetto superiore, non indispensabile, consente l'ispezione;
 - laddove sia possibile, la collocazione di un maggior numero di tubazioni aspiranti aumenta l'efficacia del sistema.
- bonifica edilizia esistente: punti di evacuazione del radon;

Ove si ricorra alla tecnica della depressione (del suolo o di volumi tecnici) e nei casi in cui il gas viene aspirato ed evacuato in atmosfera, particolare attenzione andrà posta al punto di uscita e dispersione del gas che dovrebbe avvenire sempre al di sopra della quota del cornicione di gronda in modo che possa essere più facilmente disperso. Particolare attenzione andrà quindi posta alla vicinanza di aperture sui prospetti dell'edificio stesso ma anche di edifici adiacenti per evitare il reingresso del gas nei luoghi ove vi sia permanenza di persone. L'apertura delle finestre, specie se contemporaneamente su fronti contrapposti oppure su livelli differenti, causa sempre una circolazione d'aria dall'esterno verso l'interno dell'edificio e se il punto di evacuazione del radon è nelle vicinanze, il re-ingresso del gas è possibile per non dire probabile. Se il punto di evacuazione del gas si trova in un prospetto privo di bucatore – anche di edifici adiacenti - potrebbe essere possibile disperderlo in atmosfera senza necessariamente arrivare in quota gronda (soluzione comunque sempre più opportuna). Particolare attenzione andrà comunque posta agli eventuali giri d'aria, venti dominanti, distanza dall'apertura più prossima, ecc. per evitare rientri. Nell'impossibilità o nella difficoltà di arrivare in quota gronda con il tubo di evacuazione del gas, è possibile disperderlo in atmosfera a quota terra allontanandosi dagli edifici di almeno cinque metri, ponendo sempre attenzione a eventuali giri d'aria, venti dominanti, distanza dall'apertura più prossima, ecc. per evitare rientri. Il pozzetto disperdente sarà chiuso superiormente con una griglia pedonabile che consenta il deflusso del gas e aperto nella parte inferiore per il drenaggio dell'acqua meteorica e alloggerà anche il ventilatore che, in alternativa potrà anche essere posto in un pozzetto limitrofo.

- bonifica edilizia esistente: evitare la depressione ambiente;

Alcuni impianti tecnici presenti nell'edificio possono aumentare la depressione dell'ambiente nei confronti del suolo più di quanto non faccia l'effetto camino innescato dall'edificio. La caldaia del riscaldamento domestico, la cappa di aspirazione in cucina o il caminetto del soggiorno sono tutti elementi che possono aumentare il dislivello di pressione fra sottosuolo ed edificio. E' quindi

opportuno considerare sempre questo aspetto e prevedere una presa d'aria esterna per questi sistemi impiantistici in modo da bilanciare il richiamo d'aria provocato da questi impianti. Fra le possibili tecniche di bonifica di edifici esistenti con eccessive concentrazioni di radon vi è quella della ventilazione indoor che consiste nell'aspirare l'aria dall'ambiente tramite un ventilatore posto sulla parete perimetrale o sull'infisso. Si tratta di una tecnica che può avere un sua funzionalità in caso di concentrazioni elevate e comunque in via provvisoria in attesa di interventi più radicali. Non può essere considerata una tecnica da bonifica definitiva in quanto il ventilatore, aspirando aria nell'ambiente, mette in depressione il volume abitato aumentando l'effetto risucchio nei confronti del terreno. Il radon viene in effetti espulso ma dopo che ha percorso l'intero volume ambiente ed è stato respirato dagli occupanti. Provoca inoltre un dispendio energetico in quanto espelle aria climatizzata introducendone altra che deve quindi essere nuovamente trattata.

4. Nel caso di recupero di locali seminterrati ad uso abitativo anche comportante la realizzazione di autonome unità ad uso abitativo (art. 3 L.R. 3/2022) il Professionista deve trasmettere all'Ufficio Tecnico comunale, che a sua volta trasmetterà ad ATS:

- copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001, corredata da attestazione dell'avvenuta realizzazione di almeno una misura tecnica correttiva per la mitigazione o il contenimento dell'accumulo di gas radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, dell'avvenuta predisposizione di un'ulteriore misura tecnica correttiva per la rimozione di tale gas;
- a seguito dell'avvenuto recupero dei locali seminterrati, deve essere effettuata e completata la misurazione della concentrazione media annua di attività di radon in aria entro ventiquattro mesi dalla presentazione della segnalazione certificata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001. Con gli esiti di tale misurazione occorre conseguentemente integrare la documentazione presentata a corredo della segnalazione certificata;
- qualora dalla misurazione risulti che i livelli di gas radon siano superiori ai livelli di riferimento ex art. 12 del d.lgs. 101/2020, deve essere completata l'applicazione delle misure tecniche correttive per conseguire il risanamento dei locali e occorre procedere ad ulteriore misurazione, i cui esiti devono essere trasmessi ad ulteriore integrazione della documentazione di cui sopra, al fine di attestare il rispetto dei suddetti livelli di riferimento.

10. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti

Gli interventi di nuova costruzione e quelli di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria del manto di copertura degli edifici devono prevedere la posa di linee di ancoraggio a tutela delle maestranze realizzati in conformità alle norme UNI EN 795 (linee vita).

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

1. strade

1.1 Suolo pubblico e continuità dei percorsi pedonali

1. La formazione e la manutenzione del suolo pubblico (compresi i passaggi pedonali e le piste ciclabili) è disciplinata da specifico regolamento comunale e/o da apposito capitolato d'appalto.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici posizionati sul filo della carreggiata stradale devono essere adottate soluzioni mediante arretramenti o la formazione di portici che garantiscano la continuità dei passaggi pedonali se esistenti nei lotti contigui.

1.2 Nuove strade di Piano Attuativo

1. Le nuove strade, realizzate nell'ambito dei Piani Attuativi, devono essere dotate di pubblica illuminazione e di polifere polifunzionali per l'eventuale installazione successiva di fibre ottiche.
2. Tutte le pavimentazioni pedonali (marciapiedi, piazze, spazi di sosta) devono avere finitura antisdrucchiolevole.

1.3 Strade private

1. Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche e che non siano di accesso a più unità abitative **devono** essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. **Tutti gli oneri di manutenzione sono a carico dei proprietari.**
2. Nei piani attuativi devono essere indicate puntualmente le strade pubbliche e quelle private.

2. portici

1. I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati, arredati e illuminati con materiali idonei ed appropriati all'ambiente ed alla funzione, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.
2. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono a carico dei proprietari.
3. La disciplina per l'uso di detti spazi e luoghi è riservata all'Amministrazione comunale; la stessa può altresì disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.
4. I porticati devono avere larghezza minima netta di 1,50 metri

3. passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione.
2. I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della Strada e relativo regolamento, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - devono essere realizzati in modo che l'accesso della corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
 - ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze.
3. L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sussistano comprovate esigenze di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.
4. Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemplare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle di sicurezza e della circolazione.
5. E' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su autorizzazione dell'Amministrazione, l'apertura di passi carrabili nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:
 - nelle zone residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere superiore a m. 6,00;
 - la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione o recinzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m. 12,00;

- la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a m. 1,00.
- 6. L'accesso dalle strade alle autorimesse interrato deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdruciolevoli, di tracciato e pendenza idonei, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per pedoni.
- 7. L'Amministrazione può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.
- 8. I cancelli posti sui passi carrabili devono essere arretrati, di norma, rispetto alla strada almeno m. 4,00 nelle zone residenziali e m. 5,00 nelle altre zone, fatte salve eventuali deroghe consentite dalla legge per i sistemi automatici di apertura. Nel caso di presenza di piste ciclabili è facoltà del privato, previa autorizzazione rilasciata dal competente ufficio di Polizia Locale, posizionare a suo onere specchi parabolici per una migliore visione dell'intersezione.
- 9. In ogni caso le rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 5% per una profondità di almeno m. 4,00 dal ciglio stradale.
- 10. Sono fatti salvi i passi carrabili autorizzati fino alla data di entrata in vigore del presente Regolamento
- 12. L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito, nel rispetto delle vigenti norme del D.lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del suo Regolamento di attuazione, tramite passi carrabili a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi.
- 13. La realizzazione di passi carrabili non deve incidere sul transito pedonale e/o carrabile.
- 14. L'uscita dei passi carrabili deve garantire la massima sicurezza per la circolazione anche mediante appositi accorgimenti funzionali ad assicurare una buona visibilità.
- 15. Gli accessi carrabili esistenti sono mantenuti allo stato di fatto.
- 16. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50 e non superiore a m. 6,50.
- 17. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 3,00, in caso di cancello manuale e 1,50 metri in caso di cancello automatizzato, derogabile in caso di comprovata impossibilità.
- 18. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade, derogabile in caso di comprovata impossibilità prevedendo idonei segnalatori luminosi.
- 19. Nel caso in cui si dovessero prevedere due passi carrai la distanza minima da rispettarsi ove non affiancati deve essere almeno di m. 2,00. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con

scanalature per il deflusso e griglie per la raccolta delle acque lungo la linea di confine del passo carraio con il suolo pubblico.

20. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
21. In caso di comprovata e motivata necessità possono essere imposte misure superiori a quelle del presente articolo.
22. In caso di interventi sui fabbricati i cui accessi non risultano a norma delle summenzionate previsioni, è facoltà del Comune richiedere ai proprietari di provvedere all'adattamento degli stessi ove ciò sia fattibile e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

4. chioschi/dehors su suolo pubblico

Si demanda alla normativa comunale per i criteri per la concessione del suolo pubblico nelle attività di somministrazione.

5. recinzioni

1. Nel tessuto urbano consolidato sono sempre ammesse recinzioni su fronte strada o spazi pubblici con rapporto vuoto/pieno non inferiore al 50% (recinzioni trasparenti) con base in muratura minimo di m. 0,40 e per un'altezza totale non superiore a m. 2,00 e con porzioni di cortina chiusa per uno sviluppo lineare non superiore a m. 4,00; i pilastri intercalari e quelli di sostegno dei cancelli possono avere un'altezza massima di m. 2,20; in corrispondenza degli incroci stradali le recinzioni devono garantire condizioni di visibilità e sicurezza anche con la formazione di idonei smussi non inferiori a m. 3,00 per lato.
2. Le recinzioni a confine fra lotti privati in muratura in mattoni faccia a vista, in blocchi di cemento o intonacate sono ammesse esclusivamente per altezze non superiori a m. 2,50; sono vietati teli oscuranti e verde artificiale sostitutivi di quinte verdi naturali su fronte strada e spazi pubblici. All'intersezione tra recinzione su fronte strada e recinzione tra lotti confinanti prevale l'altezza massima ammessa per quella su fronte strada per una profondità di 3,00 m..
3. Nelle aree agricole non sono ammesse recinzioni.

Solo nelle aree agricole dove siano presenti l'abitazione ed i fabbricati dell'azienda dell'imprenditore agricolo e/o del conduttore, è assentita la recinzione del solo lotto di pertinenza realizzata in paletti e rete metallica per un'altezza non superiore a 2,00 m. o da una staccionata in legno di altezza non superiore a 1,5 m. ed

eventuale siepe di specie vegetale autoctona. In caso di installazione di paletti e reti metalliche non è consentita la realizzazione di cordolature e la rete stessa dovrà risultare sopraelevata dal terreno per almeno 20 cm. Non è in ogni caso consentito l'uso di filo spinato.

4. Le recinzioni in zone agricole sono paragonabili ad opere di nuova costruzione e pertanto, come previsto dalla normativa regionale, soggette a permesso di costruire.

6. numerazione civica

1. L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare (o far applicare) sul fronte delle costruzioni:
 - le targhe con l'indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche; i cartelli di segnalazione stradali;
 - le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
 - i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
 - gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.
4. Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al commi precedenti, deve dare avviso all'Amministrazione comunale, o altro ente interessato, per le prescrizioni e cautele del caso.
5. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico, il quale, a mezzo di un indicatore numerico, dovrà essere apposto entro il termine di 60 giorni dall'assegnazione. In caso di demolizione dei fabbricati, che non devono essere ricostruiti, o in caso di soppressione degli accessi, il proprietario notifica al Comune il o i numeri civici che sono da abolire e restituisce i corrispondenti indicatori.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

1. aree verdi

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico e negli spazi privati è disciplinata da specifico regolamento comunale "REGOLAMENTO PER LA TUTELA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO" approvato con delibera C.C. n. 10 del 27/03/2015 e s.m.i.

2. bonifiche e qualità dei suoli

2.1 Salubrità dei terreni edificabili

1. Nell'ambito delle aree qualificate come edificabili dal P.G.T., un terreno è fabbricabile solo quando è dotato di sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride e meteoriche, ovvero di sistemi di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.
2. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
3. Nel caso di interventi edilizi che riguardano aree industriali e/o commerciali è necessario progettare ed eseguire idonea ed esaustiva indagine ambientale sulle matrici suolo, sottosuolo e, dove necessario, acque sotterranee. L'esito di tale verifica ambientale, eseguita sotto la responsabilità e supervisione di tecnico abilitato, dovrà essere trasmesso al Comune prima dell'avvio di qualunque intervento di trasformazione urbanistica.

2.2 Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso

1. Le aree inedificate abbandonate, gli edifici e i manufatti o parte di esse in disuso, le cui condizioni possano pregiudicare la situazione igienico-sanitaria del luogo, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, di cura del verde e, se necessario, di disinfestazione e

derattizzazione. Tali interventi devono in ogni caso precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.

2. L'Amministrazione può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate abbandonate e gli edifici o le parti di questi in disuso, vengano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano, comunque, la realizzazione degli interventi di manutenzione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.
4. Si rimanda al PGT per la normativa delle cd. "aree della rigenerazione urbana e territoriale", le quali possono essere oggetto di specifica individuazione a mezzo di Deliberazione C.C.

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

1. approvvigionamento idrico

1.1 - Contabilizzazione dei consumi

1. Si fa riferimento al Gestore del Sistema Idrico Integrato.

1.2 - Misure per il contenimento dei consumi

1. Si fa riferimento al Gestore del Sistema Idrico Integrato.

2. depurazione e smaltimento delle acque

1. Nei nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione edilizia estesi ad un intero edificio, esclusi quelli nel nucleo di antica formazione, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e il lavaggio degli autoveicoli.
2. Le acque meteoriche vanno convogliate dal sistema dei pluviali in un serbatoio di raccolta di dimensioni non inferiori a mc. 3 dotate di sfioratore sifonato, collegato a pozzo perdente per smaltire l'acqua in eccesso, e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
3. Le bocchette di prelievo devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile".
4. La presente norma non si applica negli edifici industriali che prevedano l'uso delle acque meteoriche per i processi di produzione o per l'impianto antincendio.
5. Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, le ristrutturazioni edilizie con demolizione totale o parziale fino al piano terra e successiva ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, comportanti un incremento della superficie edificata o una variazione della permeabilità dei suoli, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento regionale vigente in materia.

3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Nelle nuove costruzioni e – ove possibile – negli interventi di ristrutturazione da tre a cinque unità immobiliari, i fabbricati devono disporre di un locale deposito o di un'area coperta destinata esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani; nei cortili e nelle aree scoperte degli edifici inferiori a tre unità immobiliari e di quelli esistenti è ammessa l'individuazione di aree per i relativi raccoglitori il più possibile celati dallo spazio pubblico. Le relative superfici, avendo specifica finalizzazione ed essendo vincolate all'utilizzo suddetto, non sono soggette alla verifica dei parametri edilizi previsti dalla Normativa del Piano delle Regole.
2. Il locale deposito o i manufatti esterni devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza non superiore a m. 2,50, se realizzati all'esterno dell'edificio;
 - b) superficie pari a mq. 0,5 per ogni unità immobiliare servita e comunque non inferiore a mq. 2;
 - c) porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1,00 per m. 2,10;
 - d) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
 - e) torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
 - f) possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
 - g) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio.

Nelle nuove costruzioni da sei o più unità immobiliari e in quelle realizzate con Piano Attuativo deve essere ricavato sulla superficie fondiaria con adeguate rientranze nel profilo della recinzione uno spazio pavimentato (in asfalto, autobloccanti o altro materiale coerente con l'ambito urbano di appartenenza) per il deposito dei rifiuti in occasione della loro raccolta. Detto spazio deve essere accessibile da strada o dall'area pubblica, deve essere dimensionato in ragione di un mq. per ogni sei unità immobiliari, con un minimo di 2 mq. e deve avere una profondità non inferiore a m. 1 per la posa di una siepe che occulti il materiale depositato, con un varco di accesso di m. 0,80; nell'ambito dei Piani Attuativi è possibile prevedere spazi al servizio di più edifici, dimensionati di conseguenza. All'interno dei lotti fondiari, in corrispondenza dello spazio di raccolta, deve essere prevista una presa d'acqua per la pulizia dello stesso. Detta prescrizione non si applica per gli edifici che costituiscano cortina edilizia su strada.

4. telecomunicazioni

1. E' sempre ammessa l'installazione di impianti di potenza inferiore a 300W, con esclusione del nucleo di antica formazione e ferme restando le limitazioni di cui all'art. 4 comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n. 11, relative ai luoghi caratterizzati dalla presenza di minori, quali asili, edifici scolastici, centri di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori e parchi giochi.
2. Detti impianti devono essere installati su pali in acciaio o in alternativa sulla copertura degli edifici sul versante opposto alla vista da strade o spazi pubblici; è vietato l'uso di tralicciature di qualsiasi natura.
3. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è fatto obbligo di installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
4. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 e a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del TUE, devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete e devono essere equipaggiati da un punto di accesso per le reti cablate in fibra ottica a banda ultralarga come da art. 135 bis TUE.

5. rete di illuminazione pubblica

5.1 Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei relativi consumi energetici

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, fatte salve le deroghe previste dalla legge, devono essere progettati e realizzati ai sensi della normativa vigente in materia.
2. Gli impianti con utilizzo di fari, di torri-faro e di riflettori per l'illuminazione di parcheggi, di piazzali, di cantieri, di svincoli ferroviari e stradali, di complessi industriali, di impianti sportivi e di aree di ogni tipo devono avere un'intensità luminosa massima di 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
3. Nell'illuminazione degli impianti sportivi e di grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto ed al di fuori di detti impianti e aree.
4. Nell'illuminazione di edifici e monumenti devono essere privilegiati sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso. Solo nel caso in cui ciò non risultasse possibile ed in presenza di edifici e monumenti di comprovato valore architettonico, i fasci di luce devono rimanere di almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, comunque, entro il perimetro degli stessi

provvedendo allo spegnimento dell'impianto di illuminazione, parziale o totale, o alla diminuzione di potenza impiegata entro le ore ventiquattro.

5. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. E' vietato utilizzare, per meri fini pubblicitari, fasci di luci rotanti o fissi di qualsiasi tipo.
6. Il progetto deve essere redatto secondo le disposizioni vigenti in materia e deve essere costituito dai documenti ed elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire l'impianto. Nella relazione che accompagna il progetto, il progettista abilitato deve descrivere le soluzioni adottate per rispettare quanto disposto dalle disposizioni vigenti nella specifica materia. Al termine dei lavori, deve essere presentata la dichiarazione di conformità dell'impianto alle suddette norme oppure, ove prescritto, il certificato di collaudo.

6. illuminazione esterna negli spazi privati

6.1 Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei relativi consumi energetici

Si richiama il precedente articolo "Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei relativi consumi energetici".

6.2 Impianti privati di illuminazione esterna esistenti

1. Gli interventi di rifacimento totale o parziale degli impianti di illuminazione esterna privati, esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e non rispondenti alle norme antinquinamento luminoso, devono essere progettati e realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 76 per i nuovi impianti.
2. Gli interventi di manutenzione degli impianti di illuminazione esterna privati, esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento e non rispondenti alle norme antinquinamento luminoso, devono essere eseguiti adottando soluzioni, misure e componenti idonei a ridurre l'inquinamento luminoso ed i consumi energetici e in particolare:
 - l'inclinazione delle sorgenti di luce deve essere modificata secondo le disposizioni e nei termini fissati dalle vigenti disposizioni;
 - i corpi illuminanti devono essere integrati con l'installazione di appositi schermi sull'armatura o con la sostituzione dei vetri di protezione delle lampade;
 - le lampade devono essere sostituite con lampade al sodio ad alta o bassa pressione.

6.3 Illuminazione notturna esterna degli edifici

1. Gli accessi, le rampe esterne, tutti gli spazi comuni di circolazione interna e le pertinenze esterne agli alloggi devono essere adeguatamente illuminate anche nelle ore notturne in relazione all'uso ed alla funzione degli stessi.
2. Il flusso luminoso dei corpi illuminanti deve essere orientato verso il terreno adottando, ove, necessario, corpi a diverse altezze per le zone carrabili e di quelle pedonali al fine di ridurre al minimo il riflesso sugli edifici. I corpi stessi devono altresì essere dotati di lampade ad alta efficienza ed a basso consumo.

7. Collocazione di manufatti di pubblica utilità e condotte tecnologiche

1. L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, costruire o collocare manufatti o elementi di arredo urbano sul confine tra la proprietà privata e lo spazio pubblico o in aderenza ad edifici che prospettano su vie, piazze o spazi pubblici.
2. Le opere e gli impianti di allacciamento dei manufatti o elementi di arredo urbano di cui al precedente comma nonché, in generale, degli edifici ai pubblici servizi e alle relative reti tecnologiche, possono essere collocati a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 889 del Codice civile per pozzi, cisterne, fosse e tubi. Tale distanza può essere ridotta fino a coincidere con la linea di confine nel caso in cui non sia possibile altrimenti garantire i predetti allacciamenti; questi ultimi dovranno comunque avere dimensioni e portata secondo le effettive e dimostrate necessità ed essere realizzati con accorgimenti tecnici e funzionali idonei ad evitare infiltrazioni o effetti negativi verso le proprietà confinanti.

8. Ricarica di veicoli elettrici

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

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1.1 *Obbligo manutentivo degli edifici*

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in condizioni di perfetta staticità, di salubrità e di sicurezza, ivi compresi gli impianti, nonché in condizioni di decoro.
2. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato: i rivestimenti; gli intonaci; le tinteggiature delle facciate; le gronde e i canali di gronda; i fumaioli ed i camini; i porticati privati e/o di uso pubblico; gli atrii, le scale, i corridoi e i luoghi di uso comune; gli impianti delle singole unità immobiliari e quelli comuni.
3. Il Comune, ravvisato lo stato di abbandono, degrado e/o incuria di edifici e/o aree, diffida i proprietari e/o titolari di diritti reali ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché il recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Qualora i proprietari e/o titolari di diritti reali non ottemperino alla diffida entro il termine concesso e tale situazione crei grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale può procedere mediante provvedimenti, anche contingibili e urgenti, previsti dall'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

1.2 *Decoro degli edifici*

1. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate deturpate da atti vandalici non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato in qualsiasi momento dal proprietario.
2. E' vietato collocare sulla facciata elementi aggiuntivi, impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei servizi primari e degli oggetti e manufatti indicati dalla precedente Parte Seconda Titolo III capo II artt. 1.3 "strade private" e 2 "portici". Può tuttavia essere autorizzata, previa presentazione di specifico progetto di inserimento estetico-ambientale, apposizione di insegne, targhe, pannelli di esercizio, tende solari, lapidi commemorative, secondo le indicazioni riportate nella precedente Parte Seconda Titolo III capo II artt. 1.2 "nuove strade di P.A. e 1.3 "strade private". Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria.
3. Gli elementi e i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza provvedimento abilitativo, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione

dell'elemento decorativo. E' comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

4. Gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore di un edificio e le nuove costruzioni devono essere progettati considerando soprattutto i valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio medesimo e del contesto ambientale.
5. Nel caso di interventi sui fronti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.
6. Eventuali cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.
7. Per la realizzazione di boxes è vietato l'uso di materiali precari quali legname e lamiera di varia natura e materiale; essi devono avere caratteristiche architettoniche e finiture coerenti con il contesto urbano di appartenenza.

1.3 Misure contro la penetrazione di volatili ed animali in genere

1. I comignoli, le canne di aerazione e nei sottotetti, le aperture di aerazione devono essere resi impenetrabili con griglie o reti.
2. Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione tutte le aperture in genere.
3. Nel caso di solai o vespai con intercapedine ventilata, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.
4. Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, o dotati di fori di aerazione, le aperture devono essere protette con griglie o reti a maglia fitta e di idoneo materiale.
5. All'interno degli edifici i fori di uscita delle condutture dalle murature devono essere perfettamente sigillati lungo il perimetro della condotta.
6. I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti in canalizzazioni protette.

2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

2.1 Frontespizi e soleggiamento

1. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili dalla strada o dagli spazi pubblici; 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 urbano.

2. Le sistemazioni dei frontespizi esistenti con verde rampicante, impianti di vegetazione sviluppati in verticale, murales e decorazioni di altro tipo sono soggette al parere della Commissione Edilizia.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affaccio solo verso Nord; si intende per affaccio verso nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

2.2 Interventi sulle pareti esterne degli edifici

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. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio deve essere presentato uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.
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 del singolo edificio ed a tutti gli elementi costitutivi, prescindendo dalle suddivisioni di proprietà. Inoltre detti interventi, quando riguardano la manutenzione, il recupero, il risanamento e 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.

4. La colorazione delle facciate e degli elementi costitutivi delle medesime deve essere congruente con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica; i colori raccomandati, ammessi e vietati per le varie componenti edilizie negli interventi nel Nucleo di Antica Formazione vengono regolamentati all'interno del Piano delle Regole.
5. Per gli interventi sulle facciate trova applicazione quanto disposto dal penultimo comma del precedente art. 8 (interventi di manutenzione ordinaria).
6. Sui fronti degli edifici a confine con aree pubbliche è vietata la realizzazione di cappotti termici esterni comportanti una maggiorazione degli spessori delle pareti perimetrali.

2.3 Presenza di reti impiantistiche sulle facciate degli edifici

1. Gli interventi manutentivi sulle facciate devono prevedere la rimozione dai fronti delle reti impiantistiche (elettriche, telefoniche, ecc.) o il loro riposizionamento all'interno delle murature.
2. Le tubazioni di adduzione del gas devono essere preferibilmente alloggiare nelle facciate nascoste alla pubblica vista; qualora non fosse possibile, gli eventuali percorsi verticali posti sulla facciata principale devono essere affiancati ai pluviali e protetti da carter metallico verniciato in armonia con i colori della facciata.
3. I contatori di acqua e gas devono trovare alloggio all'interno degli edifici; se ciò non fosse possibile devono essere installati in apposite nicchie occultate a filo di facciata da sportelli intonacati o verniciati dello stesso colore del prospetto o dei serramenti; tale posizionamento non deve interferire con elementi decorativi (cornicioni, lesene, fregi di ogni genere).
4. Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni attuate mediante la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato dovrà essere prevista l'installazione di contatori individuali di acqua potabile per ciascuna unità immobiliare catastalmente censita. I contatori verranno collocati in aree di proprietà privata in prossimità del confine con quelle pubbliche.

2.4 Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, architettonico

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

3. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danni al bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Sovrintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

3.1 Parapetti

1. Le differenze di quote accessibili, di altezza superiore a cm. 50 rispetto alla quota di calpestio, devono essere dotate di parapetti di protezione di altezza non inferiore a cm 100.
2. Le finestre, le scale interne ed esterne devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 100.
3. I balconi e le terrazze oltre il primo piano devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 110.
4. Tutti i parapetti o le strutture di protezione devono essere conformi a quanto indicato dall'art. 3.3.16 del R.L.I. e devono dare garanzia di sicurezza e resistenza agli urti; essi, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non superiore a cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicata dei bambini.
5. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi.

3.2 Strutture aggettanti su suolo pubblico

1. Tutte le sporgenze dovute a strutture aggettanti su suolo pubblico, quali balconi, pensiline, gronde, cornicioni, decorazioni, insegne e infissi non devono superare le seguenti misure rispetto alla verticale tracciata dal filo stradale:
 - fino alla quota di m. 4,50: m. 0,10
 - oltre la quota di m. 4,50: m. 1,20.

Per le insegne a bandiera negli esercizi commerciali si demanda al regolamento comunale vigente

4. allineamenti

4.1 Altezza edifici fronteggianti strade e/o spazi pubblici o di uso pubblico

L' altezza degli edifici da erigersi in fregio a strade e/o spazi pubblici o di uso pubblico è disciplinata dalle prescrizioni del Piano delle Regole del PGT vigente

5. piano del colore

1. INDIRIZZI:

L'entrata in vigore del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42, valorizza particolarmente la scelta dell'Amministrazione di regolarizzare il colore delle facciate dei fabbricati.

L'art.131, commi 1 e 2 del Codice definisce il paesaggio come parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni. La tutela e la valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili.

Per l'art. 134, vengono definiti beni paesaggistici (art.136 comma c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale. Per tali beni è previsto dall'art.154, "Colore delle facciate dei fabbricati" che sia dato alle facciate dei fabbricati, il cui colore rechi disturbo alla bellezza dell'insieme, un diverso colore che con quella armonizzi.

Si sottolinea la necessità di attenzione al recupero dei beni quali espressione dei valori storici, culturali, naturali morfologici ed estetici del territorio.

Il territorio urbanizzato del Comune è caratterizzato da un patrimonio di facciate storiche ancora notevole, nonostante le demolizioni e ricostruzioni e le modernizzazioni apportate a molte facciate storiche, per cui le norme di attuazione del piano sono ovviamente orientate verso la conservazione secondo il concetto che Il Bene Culturale deve essere individuato, protetto e conservato affinché possa essere offerto alla conoscenza ed al godimento collettivi.

Per conservare è ovviamente necessario conoscere; la conoscenza dell'evoluzione del fabbricato e del suo intorno conduce all'analisi delle tecniche costruttive e quindi alla natura dei materiali ad esse relative.

6. coperture degli edifici

1. Nel nucleo di antica formazione e negli ambiti consolidati a carattere residenziale, i tetti degli edifici devono essere realizzati, di norma, con coperture a falde piane inclinate; diverse soluzioni, opportunamente motivate, sono soggette alla valutazione della Commissione Edilizia; negli altri ambiti sono ammesse altre forme di copertura, comprese le coperture piane, compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale. Inoltre le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono essere di norma a falda inclinata ed avere forme e materiali coerenti alla tradizione locale
2. Nel caso di tetto con copertura a falde e con la realizzazione di frontespizi, frontoni o timpani, questi ultimi sono ammessi purché siano realizzati sulla facciata più corta dell'edificio o sulla facciata laterale della proprietà nel caso di edifici a schiera o abbinati.
3. La pendenza delle falde non può in nessun caso essere superiore al 55% (pari ad una inclinazione delle falde di circa 29°).
4. Gli spazi accessori e/o di servizio sulle coperture piane, ove ammessi, devono essere realizzati in arretrato di 1,5 volte l'altezza dei medesimi dal perimetro della muratura di tamponamento dell'ultimo piano abitabile rivolta verso gli spazi pubblici.
5. Quanto disposto ai commi precedenti non è vincolante per la realizzazione di edifici pubblici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

7. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici oggetto di ristrutturazione costituiti da due o più unità abitative è obbligatoria la centralizzazione dell'impianto di ricezione televisiva terrestre e satellitare. Detti impianti non devono essere visibili da strada, fatta salva manifesta impossibilità al loro occultamento.
2. Negli edifici esistenti l'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città, del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Sono in ogni caso vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie e dagli spazi pubblici o di uso pubblico. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, raggruppate in un'unica zona, possibilmente sul versante opposto le predette vie o spazi pubblici o di uso pubblico.
3. Le antenne paraboliche – in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale – devono avere un diametro non superiore a cm. 120 per impianti collettivi e a cm. 100 per gli impianti a

servizio di edifici unifamiliari. Esse devono avere colorazioni volte a mimetizzarsi con il manto di copertura ed essere prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

4. Le macchine frigorifere per il condizionamento dell'aria e le pompe di calore non devono essere visibili da strada e sono collocate di norma sulla copertura degli edifici o su logge e balconi delle facciate interne; è ammessa la loro collocazione a pavimento sui balconi delle facciate su strada, in appositi rientri o in porzioni coperte da lesene o altri elementi architettonici atti a nascondere la vista dalla pubblica via. Esse non devono determinare inquinamento acustico, vibrazioni o inquinamento termico nei locali confinanti appartenenti a terzi.
5. Il mancato rispetto delle prescrizioni del presente articolo comporta la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 7bis del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 da € 25 a € 500, previa diffida comunale a provvedere.

8. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

8.1 Regolamento per l'installazione degli impianti pubblicitari e piano generale degli impianti

1. Sono compresi gli interventi volti alla installazione o realizzazione di:
 - distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
 - cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - insegne commerciali, targhe professionali e simili;
 - impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su aree di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
 - tende solari sporgenti su spazio pubblico.
2. Detti interventi sono disciplinati da "REGOLAMENTO PER L' INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI E PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI, Deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 27 del 25/02/2003 e s.m.i., e sono di norma soggetti ad autorizzazione, che deve essere corredata dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta l'individuazione, nel contesto urbano o territoriale, dell'area interessata all'intervento;
 - b) progetto dell'opera (in scala 1:50/1:100 o maggiore, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento) con dettagli particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;

- c) documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme (formato minimo 13 x 8 cm);
- d) relazione circa il corretto montaggio e il rispetto delle norme di sicurezza e del Codice della Strada.

Per gli interventi minori (posa di targhe professionali, cartellonistica pubblicitaria di dimensioni inferiori a 1 mq., posa di cartelli di avviso e simili) può essere effettuata semplice comunicazione ai sensi dell'art. 6, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

- 3. Gli interventi di cui al presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino, né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.
- 4. La realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari nell'ambito del Cimitero Comunale sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale.

8.2 Lapi, decorazioni murali

- 1. Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione del Comune e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta a comunicazione.
- 2. La realizzazione di dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere sulle facciate delle case o su altre parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici è soggetta a comunicazione.
- 3. Il mancato rispetto delle prescrizioni del presente articolo comporta la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 7bis del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., da € 25 a € 500, previa diffida comunale a provvedere.

9. cartelloni pubblicitari

- 1. Si rimanda al precedente punto. La posa di mezzi pubblicitari di qualsiasi genere deve essere conforme alle prescrizioni del "REGOLAMENTO PER L' INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI E PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI" vigente e per gli interventi nel NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE come individuato nel PGT alle prescrizioni della normativa del Piano Delle Regole vigente.

10. beni culturali e edifici storici

10.1 Principi generali e campo di applicazione

1. Per i beni di particolare pregio storico, ambientale e paesistico si intendono tutti gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
2. Tutti gli interventi da attuarsi su detti beni devono tendere alla conservazione, al ripristino e alla valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico, architettonico ed ambientale. Gli interventi su edifici a cortina devono favorire la valorizzazione dell'unità architettonica evitando operazioni tendenti ad individuare ulteriori diverse suddivisioni. Tali obiettivi possono essere conseguiti anche con il recupero di tecnologie, tecniche costruttive e materiali della tradizione locale.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo ed alla Parte Seconda Titolo IV punto 2 "vigilanza durante l'esecuzione dei lavori" e Parte II Titolo II Capo II punto 4.1 "sicurezza nei cantieri" sono da intendersi integrative rispetto a quelle indicate nei precedenti articoli del presente regolamento e, per i beni in oggetto, prevalgono su quelle eventualmente contrastanti.
4. Gli interventi devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza, che può imporre prescrizioni anche contrastanti con quelle di cui al presente regolamento e comunque prevalenti.

10.2 Tecnologie costruttive

1. Allo scopo di favorire una migliore qualità della vita, anche delle generazioni future, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando tutte le 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;
 - garantire idonee condizioni di flessibilità nell'utilizzo dei fabbricati;
 - stimolare l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili;
 - favorire il consumo responsabile dell'acqua potabile.

10.3 Beni di proprietà comunale

1. Gli interventi compresi quelli relativi a spazi pubblici o di uso pubblico, possono essere disciplinati da specifico regolamento comunale e/o apposito capitolato d'appalto.

10.4 Criteri generali di intervento per il nucleo di antica formazione

1. Gli interventi edilizi nel nucleo di antica formazione sono disciplinati dal Titolo III della Normativa del Piano delle Regole, che definisce le funzioni ammesse, i parametri di utilizzazione e le modalità di intervento e, nell'allegato A alla Normativa, gli indirizzi morfologici e tecnologici da utilizzare.
2. Gli interventi edilizi devono essere orientati all'uso di materiali e cromie della tradizione locale; sono ammessi:
 - serramenti in legno, ed in finto legno nel rispetto delle colorazioni RAL specificate nel presente Regolamento;
 - coperture sono ammesse in tegole oppure pannelli isocoppo;
 - le persiane a piano terra devono essere scorrevoli;
 - i comignoli e torrini: dovranno essere in muratura con copertura in coppi a canale o altre tegole in cotto. È vietato l'impiego di manufatti in calcestruzzo o lamiera prefabbricati;
 - i davanzali, le soglie di finestre, porte-finestra, portoni, vetrate ed aperture: in genere sono da realizzarsi in pietra naturale non lucidata;
 - le inferriate là dove si rendono necessarie dovranno essere fissate direttamente nella muratura e non dovranno essere sporgenti rispetto al filo esterno della facciata. La verniciatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata;
 - gli androni di accesso alle corti dovranno essere conservati nella forma, dimensione e caratteristiche attuali mantenendo le eventuali parti in pietra o cornicioni aggettanti. Nelle ristrutturazioni i portoni di accesso alle corti dovranno essere realizzati nelle forme e nei materiali seguenti:
 - cornice ad intonaco nello stesso colore della facciata o nello stesso colore delle altre cornici ove la facciata fosse a più colori;
 - spalle e decorazioni in pietra;
 - antoni in legno o altro materiale purché tinteggiato in armonia con il colore della facciata.
 - ove si tratti di ingressi carrabili di accesso alla corte potranno altresì essere consentiti cancelli in ferro verniciato.
 - negozi e vetrine: le luci dei negozi e delle vetrine devono essere realizzate con materiali conformi ai tradizionali con esclusione di: acciaio inossidabile in colore naturale, alluminio naturale o anodizzato, legno lucidato a vista con vernici vetrificanti;
 - pavimentazioni esterne: le aree esterne private ed i cortili devono essere mantenuti in condizioni decorose e, qualora non a verde, ripristinate o pavimentate con materiali tradizionali: acciottolato, ghiaietto, lastre in pietra, cubetti di porfido, oppure autobloccanti di tipo antichizzato.

Capo VI Elementi costruttivi

11. coperture, canali di gronda e pluviali

1. Tutte le coperture degli edifici devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi coperti, di canali di raccolta (grondaie) sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico (pluviali).
2. I pluviali vanno applicati, preferibilmente, ai muri perimetrali; qualora siano incassati nelle murature devono essere facilmente riparabili: essi non devono avere né apertura né interruzione di sorta nel loro percorso e le relative giunture devono essere a perfetta tenuta.
3. I pluviali degli edifici confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere incassati nel muro negli ultimi m. 3,50 verso terra; nelle tratte esterne alle murature degli edifici essi non devono avere diametro superiore ai 100 mm. e devono procedere in linea retta e a piombo; il loro ingombro non è considerato per la determinazione delle distanze da strade, confini ed altre fabbricati.
4. I pluviali devono convogliare le acque in idonei recapiti; è fatto divieto di immettere nelle grondaie e nei pluviali altro tipo di scarico diverso dalle acque meteoriche.
5. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione devono essere dotati di idoneo marciapiede perimetrale, al fine di consentire l'allontanamento dall'edificio delle acque meteoriche.
I pluviali esistenti a perdere, negli interventi di ristrutturazione o straordinaria manutenzione, devono essere anch'essi collegati e indirizzati in apposito recapito.

12. cavedi, pozzi luce e chiostrine

12.1 Cavedi

1. Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da corpi di fabbrica di edifici.
2. Nelle nuove costruzioni le superfici finestrate realizzate su cavedi non possono essere computate per il raggiungimento del valore minimo di aeroilluminazione naturale diretta degli spazi confinati anche se di servizio o accessorio.
3. Per gli edifici esistenti si rimanda a quanto indicato nel RLI vigente, TITOLO III, MANUALE TECNICO, CAPITOLO 3°, Cavedi.

12.2 Patii

1. Si richiama il contenuto del Regolamento Locale di Igiene alla voce "Cortili", in quanto i patii sono da equipararsi ai cortili.

13. intercapedini e griglie di aerazione

1. Laddove si realizzino nuove costruzioni sprovviste di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità; detto requisito è soddisfatto quando i locali a piano terra sono dotati di idoneo vespaio aerato, pavimento continuo ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, oppure, per gli edifici non destinati alla residenza, quando siano adottati altri idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.
2. I vespai e le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e ventilati.
3. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente il pavimento dei locali del piano terreno destinato a spazi d'abitazione, ove l'edificio non sia dotato di marciapiede perimetrale o altro idoneo sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche dall'edificio e rete di raccolta delle acque meteoriche del cortile, deve risultare rialzato di almeno cm. 15 dalla quota del terreno e/o cortile circostante, fatto salvo il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

Non è ammesso l'uso abitativo dei locali seminterrati o interrati.

14. materiali, tecniche costruttive degli edifici

14.1 Murature, solai ed altri elementi perimetrali

1. I muri perimetrali e le coperture degli edifici, siano esse a falda o piane, devono essere realizzati con tecniche e spessori adeguati in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici e per ottenere un adeguato potere fonoisolante.
2. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere sufficientemente impermeabili alle acque meteoriche, all'aria e intrinsecamente asciutte.
3. Le pareti e i solai di separazione tra unità immobiliari devono essere realizzati con tecniche e spessori adeguati, in relazione ai materiali impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e per ottenere un adeguato potere fonoisolante.

15. disposizioni relative alle aree di pertinenza

15.1 Disciplina delle aree a verde, aree scoperte e aree adibite a parcheggio

1. Nelle aree di pertinenza degli interventi di nuova costruzione devono essere lasciate scoperte e sistemate a verde e devono essere lasciate drenanti superfici nelle quantità previste dalle norme di zona del Piano delle Regole, e comunque la formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico e negli spazi privati è disciplinata da specifico regolamento comunale.
2. Per le aree scoperte adibite a parcheggi, sia a destinazione pubblica che privata, si individuano le seguenti tre tipologie (stallo minimo pari a 5,0x2,5 metri o posto auto unitario):
 - sino a 8 stalli, superficie massima 100 mq – pavimentazione permeabile e dispersione diretta delle acque meteoriche negli strati superficiali del sottosuolo, senza opere di raccolta, allontanamento e trattamento in loco;
 - da 9 stalli a 16 stalli, superficie da 101 a 200 mq – pavimentazione impermeabile o pavimentazione posata su sottofondo impermeabile, raccolta e convogliamento delle acque meteoriche dilavanti presso un sistema di trattamento in sito (disoleatore), correttamente dimensionato in funzione delle piogge critiche attese, e recapito finale a dispersione negli strati superficiali del sottosuolo (pozzi o trincee disperdenti);
 - oltre i 17 stalli, superficie oltre 201 mq – pavimentazione impermeabile o pavimentazione posata su sottofondo impermeabile, separazione delle prime dalle seconde piogge mediante idoneo manufatto correttamente dimensionato in funzione delle piogge critiche attese, trattamento in sito delle acque di prima pioggia mediante disoleatore, anch' esso correttamente dimensionato, e recapito delle prime piogge trattate e delle seconde non trattate, a dispersione negli strati superficiali del sottosuolo (pozzi o trincee disperdenti).
3. Le presenti prescrizioni si applicano su tutto il territorio comunale, agli interventi di nuova costruzione e agli interventi di recupero e ristrutturazione edilizia ogni volta che si prevede o è prescritta la realizzazione o l' adeguamento di aree esterne adibite a parcheggio.
4. Nel progetto di realizzazione delle aree a posteggio dovranno essere esplicitate le modalità e le frequenze di manutenzione degli impianti di trattamento in sito, ove prescritti, e di dispersione negli strati superficiali del sottosuolo restando a completo ed esclusivo onere della proprietà il corretto e costante buon funzionamento dell' impianto e delle aree di dispersione. Le zone di dispersione delle acque meteoriche di dilavamento, sia che le stesse siano soggette o meno a trattamento in sito, dovranno essere ubicate a debita distanza dalla zona destinata al posteggio degli autoveicoli, e, nel limite del possibile, da rampe, strade di accesso, aree di manovra.

15.2 Cortili

1. Si definisce cortile l'area libera scoperta compresa fra i corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o spazi pubblici o di uso pubblico destinata al passaggio delle persone e a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati o ad altre funzioni.
2. E' vietato realizzare nei cortili opere edilizie o manufatti, comprese le recinzioni, che possono pregiudicare la funzione o interrompere l'unitarietà.
3. La pavimentazione dei cortili dev'essere eseguita in pietra naturale, in pietra artificiale o mattonelle in cemento piene o del tipo con parte erbosa purché consone all'ambiente ed al contesto urbano.
4. Nelle aree residenziali sono vietate, di norma, le pavimentazioni in conglomerato bituminoso (asfalto) o in conglomerato cementizio, fatte salve le eventuali porzioni espressamente destinate al parcheggio degli autoveicoli conteggiate ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122.

16. piscine

La realizzazione di tali manufatti è ammessa ove consentito entro lo strumento urbanistico vigente. Per tali manufatti è dovuto il relativo costo di costruzione.

17. altre opere di corredo agli edifici

17.1 Volumi tecnici

1. Per volumi tecnici si intendono gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento di impianti tecnologici o parti di essi, quali ad esempio: extracorsa di ascensori o montacarichi, centrali termiche, impianti di condizionamento e refrigerazione, impianti autoclave, serre bioclimatiche, come da normativa vigente in materia.
2. I volumi tecnici devono essere realizzati di norma all'interno dell'edificio e non devono emergere dalla copertura e/o sagoma dell'edificio. Ove ciò non fosse possibile, per esigenze tecniche strutturali e/o di funzionalità degli impianti, è consentito realizzare detti volumi anche all'esterno dell'edificio o con parti emergenti dalla copertura e/o sagoma dell'edificio a condizione che risultino congruenti con le caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio, con il contesto ambientale e siano rispettate le distanze dai

confini, dalle strade e dagli altri edifici; le soluzioni adottate vanno tecnicamente motivate con la dimostrazione di aver minimizzato l'impatto visivo.

3. Le cabine elettriche costituenti edificio autonomo devono avere caratteristiche architettoniche coerenti con il contesto urbano.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

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

1.1 - Manufatti e opere oggetto di condono edilizio

1. I manufatti e le opere abusive, legittimate con il rilascio di concessioni in sanatoria ai sensi del titolo IV della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino il venire in essere di un nuovo organismo edilizio.
2. Detti manufatti ed opere possono altresì essere oggetto di trasformazione della destinazione d'uso solo nel caso di adeguamento alle destinazioni di zona previste dal Piano delle Regole.

2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. L'attività di vigilanza sui cantieri, sulle costruzioni e sull'uso del suolo è svolta dalla Polizia Locale e dall'Ufficio Tecnico Comunale, in reciproca autonomia. La Polizia Locale, comunque, presta l'assistenza eventualmente richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed a questo riferisce degli accertamenti compiuti, inviando copia dei relativi verbali. I rapporti all'Autorità giudiziaria sono redatti e spediti a cura della Polizia Locale, alla quale l'Ufficio Tecnico Comunale comunica l'esito degli accertamenti dallo stesso compiuti in via autonoma, inviando copia dei verbali relativi ai fatti rilevanti sotto il profilo penale.
2. L'individuazione delle sanzioni amministrative da applicare e l'irrogazione delle stesse ed il relativo procedimento sono regolati dalle disposizioni di legge vigenti in materia: al riguardo provvede l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto di competenza.
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche ai casi di violazione in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali per la parte delegata ai Comuni.
4. Il committente, il direttore dei lavori ed il costruttore debbono fornire ai rappresentanti del Comune le informazioni e l'assistenza necessarie per effettuare rilievi e misurazioni.
5. Sanzioni previste per violazioni accertate:

DESCRIZIONE	SANZIONE	ULTERIORI ATTI
Omessa esposizione di cartello di cantiere	€ 100,00	-
Esposizione di cartello di cantiere carente per contenuti o illeggibile	€ 50,00	-
Omessa recinzione di cantiere	€ 300,00	Diffida a proseguire i lavori e ingiunzione a recingere
Omessa segnalazione di sicurezza per presenza del cantiere	€ 300,00	Diffida a proseguire i lavori e ordinanza a tutela della pubblica e privata incolumità
Mancata esecuzione di opere necessarie a mantenere il decoro, l'igiene e la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, in caso di interruzione dei lavori	€ 300,00	Ordinanza di ripristino delle condizioni di decoro, igiene e sicurezza
Installazione di impianti di condizionamento o gruppi di refrigerazione o qualunque altro impianto tecnologico in difformità dalle disposizioni del Regolamento Edilizio	€ 300,00	Diffida a proseguire i lavori o ingiunzione di rimozione o rimozione d'ufficio a spese del contravventore
Esecuzione recinzioni in difformità all' art. 46 del Regolamento Edilizio	€ 150,00	Diffida a proseguire i lavori o ingiunzione di rimozione o rimozione d'ufficio a spese del contravventore

In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente Regolamento Edilizio comportano comunque, per quanto sopra non specificato, l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 150,00, per ciascuna violazione accertata.

3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

Si rimanda al precedente articolo.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

1. Aggiornamento del regolamento edilizio;

1.1 - Entrata in vigore del Regolamento edilizio

1. . Il Regolamento edilizio assume efficacia dalla data di pubblicazione per estratto sul BURL della deliberazione di approvazione.

1.2 - Aggiornamento del Regolamento edilizio

1. le disposizioni del presente Regolamento debbo intendersi sostituite modificate e abrogate ovvero automaticamente disapplicate ove il relativo contenuto sia incompatibile con sopravvenute disposizioni legislative o regolamentari

1.3 - Deroga alle norme del regolamento edilizio

1. Le deroghe al presente Regolamento, limitatamente ad interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, sono ammesse nei limiti definiti dall'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. E' ammessa motivata deroga alle prescrizioni del presente Regolamento nel caso di:
 - esistenza di vincoli stabiliti dalla vigente normativa a tutela dei beni ambientali, paesistici e culturali, che non consentano interventi edilizi coerenti con le finalità del regolamento;
 - impossibilità tecnica connessa agli elementi statici e impiantistici degli edifici oggetto dell'intervento, ovvero derivanti da impedimenti fisici relativi a edifici o parti di edifici non interessati dall'intervento e di proprietà di terzi.

In sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche previste dal Regolamento, purché rispondano alle finalità perseguite dalle sue norme. La richiesta di deroga deve essere illustrata e motivata attraverso idonea certificazione di un professionista abilitato. Il rilascio o l'efficacia del provvedimento abilitativo edilizio è subordinata alla positiva verifica comunale circa l'effettiva sussistenza delle condizioni che giustificano la deroga; l'eventuale diniego deve essere motivato. Non costituisce causa di deroga l'onerosità dell'intervento.

2. Disposizioni transitorie.

1. Le Varianti allo strumento urbanistico comunale e i nuovi documenti di Piano dello stesso, adottati successivamente alla pubblicazione della D.G.R. 24.10.2018, N. XI/695 E S.M.I., devono adeguarsi alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi.
2. Il presente Regolamento annulla e sostituisce integralmente ogni previgente Regolamento edilizio e norma comunale eventualmente in contrasto.