



COMUNE DI CESANO BOSCONO

---

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

---

Adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 14/05/2007

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 25/07/2007

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

## **Titolo I NORME PROCEDURALI**

### CAPO I L'iniziativa

<b><i>Sezione I – Soggetti</i></b>	<b><i>pag. 9</i></b>
art.1 - Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività, autorizzazione paesaggistica e piani attuativi	pag. 9
art.2 - Certificati di agibilità	pag. 9
<b><i>Sezione II - Contenuti dell'istanza</i></b>	<b><i>pag. 10</i></b>
art.3 - Domanda di Permesso di Costruire o D.I.A.	pag. 10
art.4 - Domanda di voltura	pag. 10
art.5 - Richiesta di certificati di agibilità	pag. 11
<b><i>Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze</i></b>	<b><i>pag. 11</i></b>
art.6 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	pag. 11
art.7 – Permesso di Costruire e D.I.A.	pag. 11
art.8 – Piani attuativi	pag. 12
art.9 – Modalità di rappresentazione della documentazione grafica	pag. 13
art.10 – Rappresentazione del contesto ambientale	pag. 14
<b><i>Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione</i></b>	<b><i>pag. 15</i></b>
art.11 – Autocertificazione	pag. 15

CAPO II  
Le fasi del procedimento amministrativo

<b><i>Sezione I - Fase di avvio</i></b>	<b><i>pag. 15</i></b>
art.12 - Presentazione dell'istanza	pag. 15
art.13 - Responsabilità del procedimento	pag. 15
<b><i>Sezione II - Fase istruttoria, Fase decisionale e Provvedimento finale</i></b>	<b><i>pag. 15</i></b>
art.14 - Disposizioni generali	pag. 15

CAPO III  
Semplificazione dei procedimenti amministrativi

<b><i>Sezione I - Conferenza dei servizi</i></b>	<b><i>pag. 16</i></b>
art.15 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune	pag. 16
art.16 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	pag. 16
<b><i>Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune</i></b>	<b><i>pag. 16</i></b>
art.17 - Parere preventivo	pag. 17
art.18 - Indicazioni interpretative	pag. 17
art.19 - Fase interlocutoria	pag. 17

CAPO IV  
Vigilanza e sanzioni

<b><i>Sezione I - Fonti normative</i></b>	<b><i>pag. 18</i></b>
art.20 - Sanzioni edilizie	pag. 18
<b><i>Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio</i></b>	<b><i>pag. 18</i></b>
art.21 - Avvio del procedimento	pag. 18

art.22 - Fase istruttoria pag. 18

## **Titolo II ESAME DEI PROGETTI**

### CAPO I Commissione edilizia e altri organi di valutazione

***Sezione I – Commissione edilizia*** pag. 19

art.23 – Commissione edilizia pag. 19

***Sezione II – Organi e modalità di valutazione*** pag. 19

art.24 – Istituzione della commissione paesaggio e ambiente pag. 19

art.25 – Collegio di valutazione per progetti di particolare rilevanza pag. 19

art.26 – Parere del collegio pag. 20

## **Titolo III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### CAPO I Ambiente urbano

***Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico*** pag. 20

art.27 – Disciplina del verde su aree pubbliche e private pag. 20

art.28 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico pag. 20

art.29 – Insegne e mezzi pubblicitari pag. 21

art.30 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole pag. 21

art.31 – Passaggi pedonali pag. 21

art.32 – Spazi porticati pag. 22

art.33 – Occupazione degli spazi pubblici pag. 22

art.34 – Disciplina d'uso del sottosuolo pag. 23

art.35 – Reti di servizi pubblici pag. 23

art.36 – Volumi tecnici ed impiantistici	pag. 23
art.37 – Intercapedini e griglie di aerazione	pag. 24
art.38 – Manomissione suolo pubblico	pag. 24
<b><i>Sezione II – Spazi privati</i></b>	<b><i>pag. 24</i></b>
art.39 – Accessi e passi carrabili	pag. 24
art.40 – Strade private	pag. 25
art.41 – Allacciamento alle reti fognarie	pag. 26
art.42 – Allacciamento alle reti impiantistiche	pag. 26
art.43 – Recinzioni	pag. 27
art.44 – Spazi inedificati e manufatti in disuso	pag. 27
art.45 – Sistemazioni esterne ai fabbricati	pag. 28
art.46 - Toponomastica e segnaletica	pag. 28
art.47 – Numeri civici	pag. 28

## CAPO II

### Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

<b><i>Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni</i></b>	<b><i>pag. 29</i></b>
art.48 – Decoro delle costruzioni	pag. 29
art.49 – Allineamenti	pag. 29
art.50 – Distanze dai fabbricati	pag. 30
art.51 – Spazi conseguenti ad arretramenti	pag. 30
art.52 – Prospetti su spazi pubblici	pag. 30
art.53 – Sporgenze e aggetti	pag. 31
art.54 – Portici e gallerie	pag. 32
art.55 – Disciplina del colore	pag. 32
art.56 – Disciplina del verde su aree private	pag. 33

***Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni*** pag. 33

art.57 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni pag. 33

**CAPO III**

**Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili e requisiti energetici ed ecologici**

***Sezione I – Norme generali*** pag. 33

art.58 – Ambito di applicazione pag. 33

art.59 – Tipologia e dimensione dei locali pag. 34

art.60 – Requisiti di illuminotecnica di ventilazione ed areazione pag. 34

art.61 – Requisiti relativi alla durabilità pag. 34

***Sezione II – Prestazioni dell’involucro*** pag. 35

art.62 – Orientamento dell’edificio pag. 35

art.63 – Protezione dal sole pag. 35

art.64 – Isolamento termico dell’involucro degli edifici nuovi pag. 35

art.65 – Isolamento termico dell’involucro edifici ristrutturati pag. 36

art.66 – Prestazione dei serramenti pag. 36

art.67 – Contenimento delle dispersioni pag. 36

art.68 – Materiali ecosostenibili pag. 36

art.69 – Isolamento acustico pag. 36

art.70 – Certificazione energetica pag. 37

***Sezione III – Efficienza energetica degli impianti*** pag. 37

art.71 – Sistemi di produzione calore ad alto rendimento pag. 37

art.72 – Impianti centralizzati di produzione calore pag. 38

art.73 – Regolazione locale della temperatura dell’aria pag. 38

art.74 – Sistemi a bassa temperatura	pag. 38
art.75 – Contabilizzazione energetica	pag. 38
art.76 – Efficienza degli impianti elettrici	pag. 39
art.77 – Inquinamento luminoso	pag. 39
art.78 – Inquinamento elettromagnetico interno (50hz)	pag. 39

***Sezione IV – Fonti energetiche rinnovabili*** **pag. 40**

art.79 – Impianti solari termici	pag. 40
art.80 – Impianti solari fotovoltaici	pag. 40
art.81 – Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici	pag. 40
art.82 – Sistemi solari passivi	pag. 41

***Sezione V – Sostenibilità ambientale*** **pag. 41**

art.83 – Contabilizzazione individuale dell’acqua potabile	pag. 41
art.84 – Riduzione del consumo di acqua potabile	pag. 41
art.85 – Recupero acque piovane	pag. 42
art.86 – Riduzione effetto gas radon	pag. 42

**Titolo IV**  
**REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

CAPO I  
Disciplina delle opere

art.87 – Richiesta e consegna dei punti fissi	pag. 43
art.88 – Inizio dei lavori	pag. 43
art.89 – Disciplina del cantiere	pag. 43
art.90 – Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	pag. 44
art.91 – Sicurezza del cantiere	pag. 45
art.92 – Scavi e demolizioni	pag. 45

art.93 – Conferimento dei materiali di risulta	pag. 45
art.94 – Rinvenimenti	pag. 46
art.95 – Ultimazione dei lavori	pag. 46

**Titolo V**  
**NORME FINALI E TRANSITORIE**

CAPO I  
Durata del regolamento edilizio

art.96 – Modifiche al regolamento edilizio	pag. 46
--	---------

CAPO II  
Rapporti tra regolamento edilizio e le norme degli strumenti di pianificazione comunale

art.97 - Modifiche al regolamento edilizio e alle norme degli strumenti di pianificazione comunale.	pag. 47
---	---------

CAPO III  
Entrata in vigore del regolamento edilizio

art.97 – Entrata in vigore del Regolamento edilizio comunale.	pag. 47
---	---------



# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

## TITOLO I NORME PROCEDURALI

### CAPO I L'iniziativa

#### *Sezione I - Soggetti*

##### Articolo 1

##### *Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività*

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire), autorizzazioni paesistiche, piani attuativi, nonché a presentare Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel caso di comproprietà la domanda deve essere firmata da tutti i soggetti aventi titolo o da uno dei proprietari delegato dagli altri proprietari attraverso la presentazione di autocertificazione ai sensi della vigente normativa, sottoscritta dagli stessi.
3. Nel caso in cui l'intervento riguardi parti comuni di un edificio, all'istanza deve essere allegata copia della delibera dell'assemblea condominiale che autorizzi esplicitamente l'intervento oggetto di richiesta.

##### Articolo 2

##### *Certificati di agibilità*

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui al precedente articolo o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione.

## ***Sezione II - Contenuti dell'istanza***

### Articolo 3

#### *Domanda di permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività*

1. La domanda di Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile/area oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile/area oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile/area oggetto dell'intervento;
  - e) descrizione dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
  - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
  - h) elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

2.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

3.

Nel caso di presentazione di D.I.A il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della stessa ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

### Articolo 4

#### *Domanda di voltura*

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il succitato permesso sia intestato agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con allegata copia dell'atto con cui è stata trasferita la

titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

#### Articolo 5

##### *Richiesta di certificati di agibilità*

1. La domanda di certificato di agibilità deve indicare:
  - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
  - e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
  - f) libretto dell'edificio allegato al vigente Regolamento Locale di Igiene.
2. Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione prevista dalla normativa legislativa e regolamentare vigente al momento della presentazione della richiesta.

### ***Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze***

#### Articolo 6

##### *Documenti ed elaborati da allegare alle istanze*

1. Alle istanze di permesso di costruire o dichiarazioni di inizio attività, alle autorizzazioni paesaggistiche ed alle proposte di piani attuativi deve essere allegata la documentazione come indicata ai successivi punti del presente regolamento.
2. Il titolo legittimante l'istanza può essere oggetto di autocertificazione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti al momento della presentazione dell'istanza.

#### Articolo 7

##### *Permesso di costruire e denuncia di inizio attività*

1. A corredo delle domande di permesso di costruire o DIA devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto:
  - a) relazione tecnica illustrativa;
  - b) documentazione fotografica dello stato di fatto del fabbricato o dell'area oggetto di intervento;
  - c) planimetria generale riportante il lotto oggetto di intervento ed il suo intorno con indicate le opere, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, dai fronti finestrati, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi e vincoli;
  - d) piante relative a tutti i piani compreso quello di copertura, debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
  - e) due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente;

- f) prospetti di tutti i fronti del fabbricato in scala adeguata;
- g) nel caso di interventi di ampliamento, restauri, ristrutturazioni, risanamenti conservativi e manutenzioni straordinarie dovrà essere fornito il rilievo in scala adeguata dello stato di fatto, stato di progetto e stato di confronto impiegando i colori convenzionali per demolizioni e costruzioni, il giallo e il rosso rispettivamente;
- h) particolari costruttivi (materiali, colori, ecc.);
- i) planimetria verde (verifica superficie filtrante, piantumazioni, ecc.), così come indicato nell'apposito regolamento.

2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- a) copia del titolo di proprietà ovvero autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
- b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile e le aree oggetto di intervento;
- c) estratto della tavola di azionamento dello strumento urbanistico vigente con evidenziato l'immobile e le aree oggetto di intervento;
- d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- e) dichiarazione impegnativa, sottoscritta dal progettista (professionista abilitato), di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
- f) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi della vigente normativa in materia;
- g) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- h) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi della normativa vigente in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- i) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.
- j) progetto degli impianti di cui alla legge 46/90 se necessario.
- k) relazione tecnico-esplicativa e relative tavole grafiche finalizzate alla verifica di quanto disposto dalla vigente normativa in materia relativa al superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- l) modello istat debitamente compilato se necessario

3. Gli elaborati dovranno essere redatti altresì conformemente a quanto indicato al successivo art 10 "Rappresentazione del contesto ambientale".

4. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nei termini indicati dalla legge, la documentazione mancante, ovvero nel caso di attivazione dello sportello unico dell'edilizia, l'istanza non viene accettata in quanto non completa della documentazione minima indicata.

Nel caso di richiesta di integrazioni i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto.

## Articolo 8

### *Piani attuativi*

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa pubblica e privata si rimanda a quanto specificamente previsto dalla normativa vigente

in materia al momento della presentazione dell'istanza, comunque nel rispetto dei seguenti elaborati minimi:

estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile e le aree oggetto di intervento, nonché con l'elenco delle proprietà e relative superfici;  
estratto della tavola di azionamento dello strumento urbanistico vigente con evidenziato l'immobile e le aree oggetto di intervento;  
relazione tecnica esplicativa dell'intervento;  
documentazione fotografica;  
planimetria generale dell'area oggetto d'intervento con indicazione di eventuali vincoli ambientali, paesistici, ecc;  
progetto planivolumetrico definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso; il progetto dovrà essere quotato affinché siano rilevabili le verifiche urbanistiche, le aree di cessione e/o le aree di uso pubblico;  
prospetti e sezioni in scala adeguata con indicazioni dei materiali e colori;  
progetto definitivo e/o esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scomputo; lo stesso dovrà essere corredato dai relativi computi metrici estimativi, redatti separatamente, sulla base del listino della C.C.I.A.A vigente al momento di presentazione dell'istanza;  
schema di convenzione contenente l'impegno per le cessioni gratuite delle aree, la durata, l'esecuzione delle opere a scomputo, la determinazione degli oneri concessori, le garanzie finanziarie, nonché quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

2. Eventuale ulteriore documentazione potrà essere richiesta in sede istruttoria al fine della valutazione della proposta progettuale presentata.

## Articolo 9

### *Modalità' di rappresentazione della documentazione 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 ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
  - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) 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;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

4. L'istanza nonché gli elaborati grafici relativi all'intervento edilizio richiesto (permesso di costruire, DIA, Piano Attuativo) dovranno essere prodotti anche su supporto informatico (compact disc) in formato "pdf".

5. Tutta la documentazione deve essere presentata in duplice copia se trattasi di Denuncia di inizio attività, e triplice copia se trattasi di Permesso di costruire.

6. L'Amministrazione potrà richiedere ai professionisti di esporre pubblicamente le soluzioni progettuali relative ad un dato intervento (Piani Attuativi, Opere Pubbliche, ecc.) attraverso la predisposizione di moderne tecniche di rappresentazione (Slide, Video, ecc.). Le modalità di presentazione saranno di volta in volta concordate con il Settore competente.

## Articolo 10

### *Rappresentazione del contesto ambientale*

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - presenza di eventuali impianti (elettrorivetti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
  - a) progetto planivolumetrico in scala adeguata con l'indicazione di:
    - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;
  - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala adeguata, deve contenere:

il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze;

i prospetti riportanti le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.;

le sezioni significative delle tipologie costruttive.

ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante;

la relazione contenente la descrizione della soluzione progettuale, delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

#### ***Sezione IV - Autocertificazione***

##### Articolo 11 *Autocertificazione*

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle vigenti disposizioni in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

#### CAPO II

##### Le fasi del procedimento amministrativo

#### ***Sezione I - Fase di avvio***

##### Articolo 12 *Presentazione dell'istanza*

1. L'istanza di permesso di costruire, di D.I.A. o di piano attuativo redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, dovrà essere presentata all'ufficio protocollo, ovvero allo sportello unico dell'edilizia, qualora attivato, corredata dai documenti indicati agli articoli 7 – 8 – 10 del presente regolamento,
2. All'attivazione dello sportello unico, al momento della presentazione dell'istanza sarà rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione con l'indicazione:
  - a) del protocollo d'ingresso;
  - b) del responsabile del procedimento
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

##### Articolo 13 *Responsabilità del procedimento*

1. L'Amministrazione comunale ai sensi delle prescrizioni di legge in materia, provvede a comunicare il nominativo del responsabile del procedimento e

l'eventuale responsabile dell'istruttoria, nonché i numeri telefonici, i giorni, gli orari e le modalità di ricevimento .

## **Sezione II - Fase istruttoria, fase decisionale, provvedimento finale**

### Art. 14

#### *Disposizioni generali*

1. Per quanto concerne la fase istruttoria, decisionale ed il provvedimento finale, si fa riferimento alle norme vigenti al momento della presentazione delle istanze

### CAPO III

#### Semplificazione dei procedimenti amministrativi

## ***Sezione I - Conferenza dei servizi***

### Articolo 15

#### *Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune*

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi ai sensi della vigente normativa in materia.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15<sup>1</sup> giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore di provvedimento nel caso di conferenza decisoria.

### Articolo 16

#### *Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse*

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti al momento.

---

<sup>1</sup> Il termine di 15 giorni è meramente indicativo.



2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione precedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

### ***Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune***

#### Articolo 17

##### *Parere preventivo*

1. Al fine dell'acquisizione del parere preventivo i soggetti di cui all'art. 1 possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
  - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme del piano urbanistico vigente, alle norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di Igiene.
2. Tutta la documentazione prodotta dovrà essere sottoscritta dall'avente titolo e dal professionista incaricato.
3. La struttura competente esaminata la documentazione può invitare gli interessati a discutere il progetto in via informale.
4. Il parere deve essere fornito entro 30 giorni dalla data di presentazione della richiesta.
5. Nel caso in cui il Settore Territorio ed Ambiente esprima un parere preventivo, lo stesso, in fase di esame del medesimo progetto inoltrato per il rilascio del provvedimento amministrativo o D.I.A., deve tener conto di quanto già precedentemente formulato; eventuali discostamenti dovranno essere motivatamente giustificati per iscritto.

#### Articolo 18

##### *Indicazioni interpretative*

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni in merito all'applicazione delle norme di carattere urbanistico-edilizio.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.
3. Ai fini della trasparenza le informazioni potranno essere oggetto di consultazione pubblica in quanto inserite sul sito del comune.

#### Articolo 19 *Fase interlocutoria*

L'amministrazione comunale nelle figure preposte (responsabile del procedimento, direttore del settore) possono chiedere all'avente titolo, congiuntamente al professionista, di illustrare le tavole di progetto presso gli uffici competenti, commissioni istituzionali, giunta comunale o consiglio comunale.

#### CAPO IV Vigilanza e sanzioni

##### ***Sezione I - Fonti normative***

#### Articolo 20 *Sanzioni edilizie*

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dalle disposizioni legislative vigenti al momento.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente della struttura competente.

##### ***Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio***

#### Articolo 21 *Avvio del procedimento*

1. Il Dirigente della competente struttura provvede, secondo quanto disposto dalla vigente legislazione, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - a) l'unità organizzativa e le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento;

Articolo 22  
*Fase istruttoria*

1. Il responsabile del procedimento, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

**Titolo II**  
**ESAME DEI PROGETTI**

*Sezione I – Commissione edilizia*

Articolo 23  
*Commissione Edilizia*

1. A far data dall'approvazione del presente regolamento la Commissione Edilizia Comunale viene abrogata.

*Sezione II – Organi e modalità di valutazione*

Articolo 24  
*Istituzione della Commissione paesaggio e ambiente*

1. E' istituita la commissione per il paesaggio e l'ambiente, la quale esprime parere obbligatorio in merito al rilascio di autorizzazioni paesaggistiche di competenza dell'ente ai sensi della vigente normativa in materia.
2. La stessa è composta da tre esperti in materia di tutela paesaggistica e ambientale iscritti ai rispettivi albi professionali e selezionati secondo le modalità stabilite dalla vigente normativa in materia.

Articolo 25  
*Collegio di valutazione per progetti di particolare rilevanza*

1. A supporto dell'attività istruttoria, per progetti di particolare rilevanza che possono incidere sulla qualità architettonica ed edilizia delle opere con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, siano essi presentati sotto forma di permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività, è istituito apposito Collegio per acquisire un giudizio di fattibilità.
2. Il succitato Collegio, nominato dal Direttore del Settore è costituito da n.3 esperti tecnici di estrazione comunale, eventualmente integrato da n.3 esperti che compongono la commissione paesaggio e ambiente, nel momento in cui ricorrono le condizioni di cui al precedente articolo 24.
3. L'iniziativa di sottoporre la valutazione dei progetti al collegio può avvenire da parte del Direttore del Settore, dal Responsabile del Procedimento o da uno o più

membri dello stesso collegio informati preventivamente dell'elenco delle pratiche depositate agli atti .

4. Il collegio valuta le soluzioni progettuali presentate in ordine principalmente a:
  - a) caratteristiche tipo-morfologiche
  - b) inserimento del contesto ambientale
  - c) sistemazione delle parti a verde
  - d) materiali e colori
  - e) innovazioni tecnologiche

#### Articolo 26 *Parere del Collegio*

1. Il parere espresso dal Collegio non ha carattere vincolante, bensì è inteso come momento di consultazione/concertazione con il progettista e o proprietario dell'intervento affinché lo stesso possa rispondere ad esigenze di pubblico decoro e qualità urbana.
2. Il parere può essere:
  - a) favorevole
  - b) favorevole condizionato- a
  - c) contrario

Il punto b è finalizzato allo snellimento delle procedure amministrative nel caso in cui le pratiche esaminate abbiano bisogno di modeste integrazioni.

In quest'ultimo caso si demanda al responsabile del procedimento la verifica e la rispondenza di quanto richiesto e la formulazione del parere definitivo.

3. Il parere dovrà essere espresso nei tempi di istruttoria che il responsabile di procedimento ha l'obbligo di rispettare così come definito dalla normativa vigente.
4. Il parere , in funzione di quanto detto al precedente punto 1, dovrà essere formulato a seguito di un confronto con il professionista incaricato dell'intervento che espone al Collegio le soluzioni progettuali presentate.
5. Tale parere potrà essere reso anche come parere preventivo al fine di evitare modifiche e/o richieste da parte del Collegio in fase di progetto esecutivo, riducendo così i tempi di istruttoria.

### **TITOLO III DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA**

#### CAPO I : AMBIENTE URBANO

##### *Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico*

#### Articolo 27 *Disciplina del verde su aree pubbliche e private*

1. Per la disciplina del verde su aree pubbliche e private si rimanda all'apposito

“Regolamento comunale per la tutela del verde”

Articolo 28

*Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.*

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezione e ripristino, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte; è oltremodo necessario richiedere preventivamente l'autorizzazione per la manomissione del suolo pubblico.

Articolo 29

*Insegne e mezzi pubblicitari*

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Articolo 30

*Chioschi, cabine telefoniche, edicole*

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

Articolo 31  
*Passaggi pedonali*

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6 e s.m.i., inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm.2,00 e comunque con maglia tale da evitare situazioni di pericolo o ostacolo per ruote, bastoni di sostegno e similari; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia e realizzabili con manufatti carrabili.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Articolo 32  
*Spazi porticati*

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
5. Il privato è tenuto ad effettuare tutti gli interventi di manutenzione e di mantenimento del decoro pubblico degli spazi porticati anche dietro specifica richiesta della pubblica amministrazione.

Articolo 33  
*Occupazione degli spazi pubblici*

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che

- intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
  3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
  4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
  5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

#### Articolo 34 *Disciplina d'uso del sottosuolo*

1. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
2. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere realizzati nel rispetto delle normative vigenti in materia.
3. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
4. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

#### Articolo 35 *Reti di servizi pubblici*

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

#### Articolo 36 *Volumi tecnici ed impiantistici*

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, non comportano limitazione alle altezze delle costruzioni purchè giustificate da particolari esigenze

tecniche, inoltre devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativi o denuncia di inizio attività.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione comunale.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

#### Articolo 37

##### *Intercapedini e griglie di aerazione.*

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili, carrabili e antisdrucchiolevoli.
4. La realizzazione delle intercapedini è soggetta ad autorizzazioni, da richiedere allegando elaborati grafici in scala adeguata nonché copia delle autorizzazioni rilasciate da parte dei gestori delle reti dei servizi pubblici.
5. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

#### Articolo 38

##### *Manomissione suolo pubblico*

1. Tutti gli interventi da eseguire su suolo pubblico che comportano la manomissione dello stesso sono soggetti a preventiva autorizzazione.
2. L'istanza preferibilmente redatta su apposita modulistica predisposta dall'amministrazione dovrà essere corredata da elaborato grafico quotato (pianta e sezione) in scala adeguata e planimetria generale individuante l'area di intervento.
3. Anche gli enti gestori dei sottoservizi pubblici sono tenuti ad acquisire autorizzazione in merito agli interventi di cui al presente articolo fatto salvo quanto eventualmente disciplinato in apposite convenzioni.

## ***Sezione II - Spazi privati***



## Articolo 39

### *Accessi e passi carrabili*

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso verrà consentito dalla strada con minor traffico veicolare.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m.6,50 .
5. Sono ammesse larghezze maggiori solo in caso di particolari esigenze che dovranno essere debitamente documentate mediante apposita relazione esplicativa.
6. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima, in piano, tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4; è consentita la riduzione a m. 3 solo in caso di automazione del cancello di accesso alla proprietà .
7. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata in conformità a quanto disposto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
8. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
9. La distanza di un passo carraio dai confini di proprietà non può essere inferiore a m. 0,75
10. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e, la pendenza non deve essere superiore al 18%.
11. 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.
12. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.

## Articolo 40

### *Strade private*

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica verticale ed orizzontale prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - a) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 (esclusi marciapiedi e spazi di sosta) e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 (esclusi marciapiedi e spazi di sosta) e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 (esclusi marciapiedi e spazi di sosta) nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione da realizzare e da mantenere a carico degli enti o soggetti proprietari.

#### Articolo 41

##### *Allacciamento alle reti fognarie*

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dall'Ente Gestore del servizio. Per l'ottenimento delle relative autorizzazioni dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nelle convenzioni sottoscritte.

#### Articolo 42

##### *Allacciamento alle reti impiantistiche*

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Gli allacciamenti e le relative infrastrutture previsti ai precedenti commi devono essere realizzati anche negli interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti l'intero edificio.
4. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;

- c) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della normativa vigente;
- d) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
- e) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
- f) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

#### Articolo 43

##### *Recinzioni*

1. Lungo gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico tutti i lotti edificati devono essere delimitati, nei tratti liberi da costruzioni, con recinzioni di altezza non superiore a m.2,50 di tipo trasparente (rete metallica, inferriata, elementi prefabbricati aperti in cemento, legno, ecc.). L'eventuale muretto pieno al piede non dovrà essere più alto di m.0,80 dal piano del marciapiede.
2. Le recinzioni per quanto possibile devono allinearsi con le confinanti al fine di mantenerne l'uniformità.
3. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà o essere di tipo scorrevole. I cancelli a movimento motorizzato protetti da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione luminosa atti a garantire la sicurezza degli utenti nonché di tutti i dispositivi di sicurezza previsti dalle vigenti normative.
4. Lungo i confini privati sono ammesse solo recinzioni aperte di altezza massima pari a m.2,50; eccezionalmente chiuse previo accordo congiunto dei confinanti.
5. Nelle zone industriali ed artigianali è ammessa la recinzione piena, di altezza massima pari a m.2,50, solo per i tratti interni non prospicienti aree pubbliche e non coincidenti con i risvolti di cui al comma 1 del presente articolo.

#### Articolo 44

##### *Spazi ineditati e manufatti in disuso*

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi

- periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
  4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità, che siano compatibili con il pubblico decoro e che siano conformi a quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento di attuazione nonché al regolamento di polizia urbana.

#### Articolo 45 *Sistemazioni esterne ai fabbricati*

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
3. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le piantumazioni esistenti o previste.

#### Articolo 46 *Toponomastica e segnaletica.*

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici e non visibili dagli stessi, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo storico artistico e archeologico, nonché ubicato in aree di particolare rilevanza paesistico-ambientale.
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, mensole, ganci pali e condutture per la pubblica illuminazione ed ogni altra opera di interesse collettivo.
3. Il proprietario prima di iniziare qualsiasi tipo di lavoro sulla parte di facciata o suolo ove sono posizionati i manufatti di cui al precedente comma 1 deve darne avviso all'amministrazione comunale ed all'ente interessato, che prescriveranno le specifiche indicazioni.

#### Articolo 47 *Numeri civici*

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. Il numero civico dovrà essere conforme agli esistenti, realizzato in materiale resistente con numeri blu su fondo bianco, eventuali varianti dovranno essere autorizzate.
5. E' fatto obbligo apporre in corrispondenza dell'ingresso principale idonea targa fissata in modo stabile riportante nominativo e relativo recapito dell'amministratore del condominio.

## CAPO II : REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

### *Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni*

#### Articolo 48 *Decoro delle costruzioni*

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 49  
*Allineamenti*

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme di piano, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Articolo 50  
*Distanze dei fabbricati*

1. Le distanze minime da osservare fra fabbricati e confini di proprietà, fra fabbricati e strade sono analiticamente riportate nelle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore.
2. Le distanze di cui al precedente comma si misurano dal fronte della costruzione, compresi gli aggetti chiusi, ed escluso balconi, terrazze, pensiline e scale a giorno con aggetti non superiori a mt. 1,40.
3. I confini di zona che delimitano le diverse destinazioni d'uso del territorio comunale, individuate dal PRG, ai fini del computo della distanza degli edifici dai confini stessi sono equiparati a confini del lotto o di proprietà.

Articolo 51  
*Spazi conseguenti ad arretramenti*

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina degli strumenti di pianificazione e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 52  
*Prospetti su spazi pubblici*

1. Le Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti di pianificazione comunale disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in

- relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
  3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
  4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
  5. I parapetti, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
  6. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,10.
  7. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.1,00.
  8. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.10.
  9. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
  10. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono e sporgano all'esterno verso strada.
  11. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,10.
  12. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

### Articolo 53 *Sporgenze e aggetti*

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

di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle norme tecniche degli strumenti di pianificazione comunale.

5. Balconi e pensiline non devono mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### Articolo 54 *Portici e gallerie*

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni degli strumenti di pianificazione comunale.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### Articolo 55 *Disciplina del colore*

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore



ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
6. Condizioni di maggior dettaglio saranno oggetto di apposito regolamento del colore.

#### Articolo 56

##### *Disciplina del verde su aree private*

1. Per la disciplina del verde su aree private si rimanda all'apposito "Regolamento comunale per la tutela del verde"

### ***Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni***

#### Articolo 57

##### *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

## *Sezione I – Norme generali*

### Articolo 58 *Ambito di applicazione*

1. Le norme tecnologiche di cui al presente titolo sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e, per quanto compatibili con le opere previste per gli interventi sugli edifici esistenti.
2. Debbono comunque essere rispettate le disposizioni più restrittive eventualmente dettate da leggi e regolamenti, con particolare riferimento al Regolamento locale di igiene, da applicarsi con le eventuali norme interpretative riportate dal presente Regolamento.
3. Ove l'intervento riguardi edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

### Articolo 59 *Tipologia e dimensioni dei locali*

I locali avranno dimensioni minime e caratteristiche specifiche, in funzione della loro destinazione d'uso, secondo quanto previsto dal Regolamento locale d'igiene vigente.

### Articolo 60 *Requisiti illuminotecnica, di ventilazione ed areazione*

Tutti i progetti dovranno attenersi alle prescrizioni riportate negli articoli del vigente Regolamento locale di igiene.

### Articolo 61 *Requisiti relativi alla durabilità*

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
3. Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni temporanee.

4. Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentite, anche con riferimento alle vigenti norme legislative in materia di contenimento dei consumi energetici.

## *Sezione II – Prestazioni dell'involucro*

### Articolo 62 *Orientamento dell'edificio*

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. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. 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.

### Articolo 63 *Protezione dal sole*

Per i nuovi edifici le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

### Articolo 64 *Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi*

1. Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla vigente normativa in materia) è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

strutture verticali opache esterne:	0,35 W/m <sup>2</sup> K
coperture (piane e a falde):	0,30 W/m <sup>2</sup> K
basamenti su terreno, cantine, vespai aerati:	0,50 W/m <sup>2</sup> K
basamenti su pilotis:	0,35 W/m <sup>2</sup> K
pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati:	0,70 W/m <sup>2</sup> K

2. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di

forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

Articolo 65  
*Isolamento termico dell'involucro edifici ristrutturati*

In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi ( $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

Articolo 66  
*Prestazioni dei serramenti*

Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a  $2,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

Articolo 67  
*Contenimento delle dispersioni*

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla vigente normativa il coefficiente di dispersione volumica per conduzione ( $C_d$ ) deve essere inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

Articolo 68  
*Materiali ecosostenibili*

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Articolo 69  
*Isolamento acustico*

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.

Articolo 70  
*Certificazione energetica*

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, soggetti alle verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, e fino alla emanazione di leggi e/o decreti attuativi in materia è facoltà dell'utente finale o del titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività richiedere il certificato energetico rilasciato dagli enti certificatori accreditati ai sensi di legge.

2. A seguito di successive disposizioni legislative e regolamentari, si provvederà secondo quanto dettato dalle stesse in vigore al momento della richiesta.

***Sezione III – Efficienza energetica degli impianti***

Articolo 71  
*Sistemi di produzione calore ad alto rendimento*

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

2. Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	$\geq 50$ °C	$\geq 89 + 3 \log P_n$

L'articolo non si applica nei seguenti casi:  
collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano;  
utilizzo di pompe di calore.

#### Articolo 72 *Impianti centralizzati di produzione calore*

Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro(\*) unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

#### Articolo 73 *Regolazione locale della temperatura dell'aria*

1. È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.
2. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
  - b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

#### Articolo 74 *Sistemi a bassa temperatura*

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

#### Articolo 75 *Contabilizzazione energetica*

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

#### Articolo 76 *Efficienza degli impianti elettrici*

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

2. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:

per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;

per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

#### Articolo 77 *Inquinamento luminoso*

È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

#### Articolo 78 *Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)*

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di

disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

#### *Sezione IV – Fonti energetiche rinnovabili*

##### Articolo 79 *Impianti solari termici*

Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6<sup>(\*)</sup>.

I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

(\*) Fabbisogni termici per la produzione di acqua calda in funzione della superficie dell'abitazione (Fonte: Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6)

Superficie lorda dell'abitazione [m <sup>2</sup> ]	Fabbisogno specifico [MJ/ m <sup>2</sup> giorno]
$S < 50 \text{ m}^2$	0,314
$50 \leq S < 120 \text{ m}^2$	0,262
$120 \leq S < 200 \text{ m}^2$	0,21
$S \geq 200 \text{ m}^2$	0,157

##### Articolo 80 *Impianti solari fotovoltaici*

Per tutti gli edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0.2 Kw per ciascuna unità abitativa.

##### Articolo 81 *Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici*

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro



collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi.

#### Articolo 82 *Sistemi solari passivi*

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio (L.R. Lombardia 12/05);
- b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d) abbiano una profondità non superiore a 1m;
- e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
- f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

#### ***Sezione V – Sostenibilità ambientale***

##### Articolo 83 *Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile*

È obbligatorio nelle nuove costruzioni l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

##### Articolo 84 *Riduzione del consumo di acqua potabile*

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è consigliabile l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un

dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

#### Articolo 85 *Recupero acque piovane*

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

2. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### Articolo 86 *Riduzione effetto Gas Radon*

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

## **TITOLO IV REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **CAPO I : DISCIPLINA DELLE OPERE**

#### *Articolo 87 Richiesta e consegna dei punti fissi*

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

#### *Articolo 88 Inizio dei lavori*

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

#### *Articolo 89 Disciplina del cantiere*

1. nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del permesso di costruire o D.I.A., del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;

2. nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione;
3. i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
4. i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
5. è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
6. è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

#### Articolo 90

##### *Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie*

1. Il titolare di permesso di costruire o D.I.A. , prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
9. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo

scarico dei materiali.

Articolo 91  
*Sicurezza del cantiere*

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

Articolo 92  
*Scavi e demolizioni*

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:
  - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione, se necessario, dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela secondo quanto previsto dalla vigente disposizione in materia e subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 93  
*Conferimento dei materiali di risulta*

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione e se necessario alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Articolo 94  
*Rinvenimenti*

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Articolo 95  
*Ultimazione dei lavori*

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'agibilità a norma delle vigenti normative in materia.

**TITOLO V**  
**NORME FINALI E TRANSITORIE**

**CAPO I : DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Articolo 96  
*Modifiche al regolamento edilizio.*

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno ai sensi e nei modi previsti dalle disposizioni legislative esistenti al momento di tale necessità.
2. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

## CAPO II : RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.

### Articolo 97

*Modifiche al regolamento edilizio e alle norme degli strumenti di pianificazione comunale.*

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle norme degli strumenti di pianificazione comunale e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa degli strumenti di pianificazione comunale al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate in tali strumenti pianificatori.

## CAPO III – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

### Articolo 98

*Entrata in vigore del Regolamento Edilizio*

1. Il presente “Regolamento edilizio” ha efficacia ed entra in vigore dalla data di adozione da parte del Consiglio Comunale ad eccezione di quanto disposto dal precedente art. 23.