Comune di Vermezzo
Provincia di Milano

Comune di Zelo Surrigone
Provincia di Milano

REGOLAMENTO EDILIZIO

(art. 28 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii.)

"Unico" per i due Comuni

Data	20 aprile 2015
Aggiornamenti	04 agosto 2015

Adozione	Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28-10-2015.....
Pubblicazione	n. 387/2015.....
Approvazione	Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 21-12-2015.....

Il progettista

dott. arch. ALBERTO CARABELLI
ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
via Zara, 12 - 21049 Tradate (VA)
P. IVA 03384360123 - C.F. CRB LRT 68L25 L682L
Tel. 0331.843021 - Fax. 0331.849751
e-mail: carabelli@arpassociati.it e-mail pec: carabelli@pec.arpassociati.it

Comune di
Vermezzo
Provincia di Milano

Comune di
Zelo Surrigone
Provincia di Milano

Regolamento Edilizio

(art. 28 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii.)

"Unico"
per i due Comuni

Data: 20/04/2015

Aggiornamenti: 04/08/2015*

dott. arch. Alberto Carabelli
ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Varese n. 1629
c.f. CRB LRT 68L25 L682L, p. IVA 03384360123
Via Zara 12, 21049 Tradate (VA)
Tel. 0331 843021 - Fax 0331 849751 – cell. 339 1826406
mail: carabelli@arpassociati.it, PEC: carabelli@pec.arpassociati.it

INDICE

Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
Natura, oggetto e contenuti del Regolamento

Art. 1 – Natura
Art. 2 – Oggetto
Art. 3 – Contenuti
Art. 4 – Deroghe
Art. 5 – Disposizioni esplicative

CAPO II
Definizione degli interventi edilizi

Art. 6 – Categorie di interventi edilizi applicate nel territorio comunale
Art. 7 – Manutenzione ordinaria
Art. 8 – Manutenzione straordinaria
Art. 9 – Restauro e risanamento conservativo
Art. 10 – Ristrutturazione edilizia
Art. 11 – Ristrutturazione urbanistica
Art. 12 – Nuova costruzione / Ampliamento
Art. 13 – Demolizione
Art. 14 – Ricostruzione edilizia
Art. 15 – Considerazione di precedenti interventi ai fini della classificazione dell'intervento

Titolo II
NORME PROCEDURALI

CAPO I
Strutture di riferimento e provvedimenti abilitativi

Sezione I – Struttura comunale di riferimento e Sportello Telematico Unificato

Art. 16 – Struttura comunale di riferimento
Art. 17 – Sportello Unico per l'Edilizia
Art. 18 – Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia
Art. 19 – Sportello Telematico Unificato

Sezione II – Pareri preventivi

Art. 20 – Scopo
Art. 21 – Contenuto dell'istanza
Art. 22 – Procedura

Sezione III – Permesso di Costruire – Denuncia di Inizio Attività – Segnalazione Certificata di Inizio Attività – Comunicazione di inizio lavori asseverata – Comunicazione di inizio lavori semplice – Attività edilizia libera.

Art. 23 – Titoli abilitativi - Normativa di riferimento
Art. 24 – Soggetti legittimati
Art. 25 – Contenuto delle istanze dei titoli edilizi
Art. 26 – Modalità di rappresentazione grafica
Art. 27 – Rappresentazione del contesto ambientale
Art. 28 – Relazione tecnico illustrativa
Art. 29 – Procedura
Art. 30 – Inizio e fine dei lavori
Art. 31 – Voltura
Art. 32 – Varianti e difformità

Sezione IV– Piano attuativo

Art. 33 – Normativa di riferimento
Art. 34 – Soggetti legittimati

Art. 35 – Proposta preliminare
Art. 36 – Contenuto dell'istanza
Art. 37 – Documenti da allegare all'istanza
Art. 38 – Procedura

Sezione V – Esame paesistico

Art. 39 – Esame di Impatto Paesistico – Giudizio di Impatto Paesistico

Sezione VI – Agibilità

Art. 40 – Soggetti legittimati e procedura
Art. 41 – Contenuto dell'istanza
Art. 42 – Documenti da allegare all'istanza
Art. 43 – Agibilità dei fabbricati con funzioni produttive ed economiche
Art. 44 – Libretto d'uso e di manutenzione
Art. 45 – Sanzioni in caso di mancata presentazione dell'istanza

Sezione VII – Altri procedimenti e certificazioni

Art. 46 – Certificato di destinazione urbanistica
Art. 47 – Convenzioni

CAPO II
Accesso ai documenti

Art. 48 – Documenti amministrativi
Art. 49 – Normativa di riferimento
Art. 50 – Pubblicità degli atti amministrativi a carattere generale
Art. 51 – Pubblicità dei provvedimenti/procedimenti edilizi
Art. 52 – Partecipazione al procedimento
Art. 53 – Rilascio di copie

CAPO III
Vigilanza e sanzioni

Art. 54 – Verifiche ed ispezioni
Art. 55 – Direzione dei lavori privati
Art. 56 – Normativa di riferimento
Art. 57 – Procedimento sanzionatorio
Art. 58 – Cartello di cantiere

Titolo III
LE COMMISSIONI EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO

Art. 59 – Competenze
Art. 60 – Composizione, nomina, durata
Art. 61 – Incompatibilità. Conflitto di interessi. Decadenza
Art. 62 – Funzionamento
Art. 63 – Attribuzioni
Art. 64 – Commissione per il paesaggio
Art. 65 – Assenza della commissione edilizia

Titolo IV
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 66 – Disciplina del verde su aree pubbliche
Art. 67 – Disciplina del verde su aree private ad uso pubblico
Art. 68 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico
Art. 69 – Insegne, targhe ed altri mezzi pubblicitari
Art. 70 – Procedura per il rilascio dell'autorizzazione

Art. 71 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole
Art. 72 – Percorsi pedonali

Art. 73 – Percorsi ciclabili
Art. 74 – Spazi porticati
Art. 75 – Occupazione degli spazi pubblici
Art. 76 – Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico
Art. 77 – Disciplina d'uso del sottosuolo
Art. 78 – Reti di servizi pubblici
Art. 79 – Apposizione d'impianti e reti da parte della pubblica amministrazione
Art. 80 – Volumi tecnici ed impiantistici
Art. 81 – Intercapedini e griglie di aerazione

Sezione II – Spazi privati

Art. 82 – Accessi e passi carrabili
Art. 83 – Strade private
Art. 84 – Allacciamento alle reti fognarie
Art. 85 – Allacciamento alle reti impiantistiche
Art. 86 – Recinzioni
Art. 87 – Spazi inedificati
Art. 88 – Sistemazioni esterne ai fabbricati
Art. 89 – Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici – Opere temporanee
Art. 90 – Spazi coperti per la raccolta dei rifiuti
Art. 91 – Toponomastica e segnaletica
Art. 92 – Numeri civici
Art. 93 – Impianti e volumi tecnici negli edifici ed in facciata
Art. 94 – Installazione di antenne paraboliche ed altre attrezzature tecnologiche per la ricezione delle trasmissioni televisive satellitari

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

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 95 – Decoro delle costruzioni
Art. 96 – Allineamenti
Art. 97 – Spazi conseguenti ad arretramenti
Art. 98 – Prospetti su spazi pubblici
Art. 99 – Ombre portate
Art. 100 – Sporgenze e aggetti
Art. 101 – Portici e gallerie
Art. 102 – Disciplina del colore
Art. 103 – Disciplina del verde su aree private

Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Art. 104 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

CAPO III
Requisiti di salubrità, di comfort, requisiti spaziali e requisiti funzionali delle costruzioni

Art. 105 – Rinvio al Regolamento Locale d'Igiene
Art. 106 – Salubrità dei terreni edificabili
Art. 107 – Flessibilità distributiva
Art. 108 – Flessibilità impiantistica
Art. 109 – Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati
Art. 110 – Comfort acustico

CAPO IV
Requisiti di sicurezza.

Art. 111 – Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

CAPO V
Requisiti relativi al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale

Sezione I – Efficienza energetica degli edifici

Art. 112 – Prestazioni energetiche minime obbligatorie degli edifici

Art. 113 – Riepilogo di norme comunali e sovracomunali finalizzate a favorire l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici
Art. 114 – Orientamento degli edifici
Art. 115 – Controllo del soleggiamento
Art. 116 – Materiali ecosostenibili
Art. 117 – Illuminazione naturale
Art. 118 – Illuminazione artificiale
Art. 119 – Ventilazione naturale
Art. 120 – Ventilazione meccanica controllata
Art. 121 – Certificazione energetica

Sezione II – Efficienza energetica degli impianti

Art. 122 – Sistemi di produzione del calore ad alto rendimento
Art. 123 – Impianti centralizzati di produzione del calore
Art. 124 – Contabilizzazione energetica negli impianti centralizzati di produzione del calore
Art. 125 – Regolazione locale della temperatura dell'aria
Art. 126 – Sistemi a bassa temperatura
Art. 127 – Efficienza degli impianti elettrici

Sezione III – Fonti energetiche rinnovabili

Art. 128 – Impiego di fonti energetiche rinnovabili – Impianti solari termici
Art. 129 – Impianti solari fotovoltaici
Art. 130 – Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici
Art. 131 – Sistemi solari passivi

Sezione IV – Sostenibilità ambientale

Art. 132 – Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile
Art. 133 – Riduzione del consumo di acqua potabile
Art. 134 – Recupero acque piovane
Art. 135 – Riduzione effetto gas Radon
Art. 136 – Incentivazione della mobilità veicolare elettrica

CAPO VI
Realizzazione degli interventi. Disciplina delle opere

Art. 137 – Requisiti delle costruzioni
Art. 138 – Richiesta e determinazione dei punti fissi
Art. 139 – Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili
Art. 140 – Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisoria
Art. 141 – Sistemazione e bonifica delle aree edificabili
Art. 142 – Scavi
Art. 143 – Demolizioni
Art. 144 – Rinvenimenti

CAPO VII
Disciplina delle attività commerciali al dettaglio

Art. 145 – Ambito di applicazione.
Art. 146 – Obiettivi.
Art. 147 – Settori merceologici.
Art. 148 – Definizioni
Art. 149 – Procedure per l'avvio di attività commerciali al dettaglio
Art. 150 – Dotazione di parcheggi
Art. 151 – Inserimento ambientale
Art. 152 – Disposizioni particolari a tutela del tessuto edilizio di interesse storico–ambientale

Titolo V
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del Regolamento Edilizio – Modifiche

Art. 153 – Durata del Regolamento Edilizio.
Art. 154 – Modifiche al Regolamento Edilizio.
Art. 155 – Testi coordinati
Art. 156 – Violazioni del Regolamento e sanzioni

CAPO II
Rapporto tra il Regolamento e le n.d.a. del P.G.T.
Sopravvenienza di nuove norme statali e regionali.

Art. 157 – Rapporto fra il Regolamento edilizio e le Norme di Attuazione (N.d.A.) dello strumento urbanistico generale (P.G.T.).
Art. 158 – Sopravvenienza di nuove norme statali e regionali.

CAPO III
Norme transitorie finali

Art. 159 – Norma transitoria

ALLEGATI

Allegato 1 – "Riepilogo dei titoli abilitativi applicabili in Lombardia"

Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
Natura, oggetto e contenuti del Regolamento

Articolo 1
Natura

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e le iniziative che concorrono alla trasformazione fisica del territorio dei Comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone, con riferimento anche alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato, riservando agli strumenti urbanistici generali (Piani di Governo del Territorio) il ruolo di pianificazione degli usi del suolo e dell'edificabilità.
2. Il Regolamento si propone inoltre di unificare in un unico documento, in forma espressa o per rinvio, procedure e modalità di approccio alla materia edilizia ed urbanistica e di formalizzare alcuni elementi di raccordo con le Norme di Attuazione dei due Piani di Governo del Territorio.

Articolo 2
Oggetto

1. Il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'art. 28 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., ed è espressione della potestà regolamentare prevista dall'art. 7 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*) e ss.mm.ii.
2. In forza della propria autonomia normativa e nel rispetto della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento disciplina le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, del suolo e del sottosuolo, le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, ispirandosi a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto e perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica, sicurezza, qualità architettonica e decoro urbano. Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Articolo 3
Contenuti

1. Il presente Regolamento contiene:
   a) disposizioni derivanti da norme nazionali e regionali (o semplice nota di rinvio alle stesse) prevalenti su quelle locali; sono norme che agiscono indipendentemente dal recepimento nella norma locale e vengono indicate solo per maggior completezza di trattazione. Nel caso vengano modificate o emanate ulteriori norme prevalenti, le nuove disposizioni devono intendersi automaticamente introdotte nel presente Regolamento;
   b) disposizioni obbligatorie di natura ed interesse locale; non hanno alcuna dipendenza diretta od indiretta da altre fonti normative e possono essere modificate solo a seguito di modifica del presente Regolamento oppure per effetto dell'entrata in vigore di norme di livello superiore immediatamente prevalenti.

Articolo 4
Deroghe

1. Le deroghe al presente Regolamento sono ammesse, in analogia con quanto stabilito dall'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, solo per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

2. E' fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dagli articoli 50 e seguenti del d.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. in materia di ordinanze contingibili ed urgenti.
3. Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative previste dal presente Regolamento, ovvero da disposizioni di legge prevalenti, non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'esercizio delle medesime non è richiesto alcun preventivo atto o adempimento, salvo il caso dell'acquisizione del parere della *Commissione edilizia* (ove istituita ai sensi dell'art. 30 della l.r. 12/2005), se dovuto.

Articolo 5
Disposizioni esplicative

1. Il Responsabile del Servizio competente può con apposite determinazioni, cui dare adeguata pubblicità, fornire chiarimenti ed indicazioni riguardo al presente Regolamento e alle eventuali problematiche di raccordo con disposizioni di legge sopravvenute.
2. Limitatamente al punto b) dell'art. 3 è il Consiglio comunale a fornire chiarimenti e interpretazioni.
3. I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione comunale – per il tramite dell'Ufficio Tecnico – indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
4. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale – sempre per il tramite dell'Ufficio Tecnico – mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

CAPO II
Definizione degli interventi edilizi

Articolo 6
Categorie di interventi edilizi applicate nel territorio comunale

1. In conformità a quanto stabilito dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", art. 3, e dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12 "*Legge per il governo del territorio*", art. 27, gli interventi edilizi sono classificati come segue (vedi anche l'art. 13 delle N.d.A. di ciascun P.G.T.):

   1. Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:
   - 1.1 M.O. Manutenzione ordinaria
   - 1.2 M.S. Manutenzione straordinaria
   - 1.3 R. Restauro
   - 1.4 R.C. Risanamento conservativo
   - 1.5 R.E. Ristrutturazione edilizia
   - 1.6 R.U. Ristrutturazione urbanistica

   2. Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:
   - 2.1 S. Sopralzo
   - 2.2 A. Ampliamento
   - 2.3 N.C. Nuova costruzione

   3. Interventi di demolizione:
   - 3.1 D. Demolizione

2. In relazione a specifiche esigenze di tutela per determinati ambiti dei territori comunali, e segnatamente nei nuclei urbani di antica formazione e negli insediamenti rurali di interesse storico e paesaggistico, la categoria di intervento "R.E. Ristrutturazione edilizia" viene articolata dallo strumento urbanistico vigente nelle seguenti due sottocategorie:
   - R.E. Ristrutturazione edilizia
   - R.E.C. Ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e ricostruzione

   detta articolazione viene ripresa anche nel presente Regolamento.

3. Al solo scopo di facilitare, ad ogni fine, una più agevole classificazione di ciascun intervento nella categoria più appropriata, il presente Regolamento descrive in dettaglio ciascuna singola categoria, fermo restando che sono in ogni caso prevalenti, ad ogni effetto, le definizioni contenute nelle due disposizioni legislative citate al comma 1.
4. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, nei limiti ivi previsti.

Articolo 7
Manutenzione ordinaria

1. Sono classificati quali interventi di ***manutenzione ordinaria*** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme ed i regolamenti comunali vigenti.
2. Sono ricomprese, a titolo esemplificativo, tra gli interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:
   a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura):
      - pulitura delle facciate, la ripresa parziale degli intonaci ammalorati, il ripristino dei rivestimenti e della tinteggiatura;
      - riparazione di balconi e terrazzi
      - riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere, purché nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio e delle indicazioni del P.G.T. per lo specifico ambito urbanistico;
      - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli e canne fumarie;
      - riparazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;
      - rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
   b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetto):
      - riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
      - rinforzo delle strutture portanti orizzontali, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
      - riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari
   c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
      - nessuna
   d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
      La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.
   e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)
      - riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture
   f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO–SANITARI:
      - riparazione, rinnovamento e sostituzione di apparecchi igienico–sanitari
   g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):
      le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.
3. Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:
   – riparazione, integrazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici;

Articolo 8

Manutenzione straordinaria

1. Sono classificati quali interventi di ***manutenzione straordinaria*** le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico–sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
2. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva–industriale, artigianale, commerciale e agricola, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento della superficie lorda di pavimento, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
4. Non possono essere qualificati come manutenzione straordinaria gli interventi a seguito dei quali diviene agibile un edificio o una unità dismessa e carente di uno o più requisiti per l'agibilità; tali interventi, tenuto anche conto dell'incremento di carico urbanistico dagli stessi determinato, sono da considerarsi di ristrutturazione edilizia.
5. Sono ricomprese tra gli interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere.
   a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura):
      - rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, formazione di "rivestimenti a cappotto" e di "facciate ventilate", coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
   b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetto):
      - consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali.
   c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
      - rifacimento di parti di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.
   d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
      - realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti, realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisori tra una o più unità immobiliari.
   e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
      - riparazione e sostituzione.
   f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO–SANITARI:
      - installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico–sanitari.
   g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):
      - installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici;
      - rifacimento, anche totale, degli impianti esistenti.

      Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali ed agricoli si considerano di manutenzione straordinaria tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, fatto salvo quanto previsto al precedente comma 3 e purché tali opere non comportino incremento della superficie lorda di pavimento.

Articolo 9

Restauro e risanamento conservativo

1. Sono classificati quali interventi di ***restauro*** e di ***risanamento conservativo*** gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi. Si distinguono due tipi di intervento:
   a) il *restauro*: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico–artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici
   b) il *risanamento conservativo*: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Restauro

1. Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici.
2. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:
   a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
   b) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, la cui autenticità sia documentata.
   c) alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
3. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

Risanamento conservativo

1. Sono ricomprese tra gli interventi di risanamento conservativo le seguenti opere.
   a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura):
      - ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
      - ripristino degli infissi e dei sistemi oscuranti esistenti nel rispetto della tipologia e dei materiali tradizionali. Sono consentite le modifiche alla dimensione, posizione e alle caratteristiche delle finestre, portoni e vetrine solo allorché l'analisi storico critica dell'unità edilizia evidenzi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti;

   b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetto):

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche, o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, anche con l'eventuale impiego di moderne tecnologie, purché compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti un aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- sostituzione di scale, ballatoi, solai, coperture ecc., qualora non sia possibile il recupero a causa delle condizioni di degrado e qualora siano privi di elementi di valore architettonico o artistico;

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
   - ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche alle aperture sono consentite se tese a ricomporre a unitarietà le facciate nel rispetto degli elementi di particolare pregio e dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
   - ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
   - ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo, se di pregio.

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO–SANITARI:
   - realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico–sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):
   - realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d). I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio ed occultarli, per quanto possibile, alla vista.

Articolo 10
Ristrutturazione edilizia

1. Sono classificati quali interventi di ***ristrutturazione edilizia*** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
   Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
   Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, purché con la stessa volumetria, sagoma e con la medesima

localizzazione nel lotto, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

2. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni ed eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento (giuste le previsioni di cui alla lettera c) del primo comma dell'art. 10 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) sono ammessi solo ove consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.
3. Gli interventi a seguito dei quali un edificio o una unità dismessa e carente di uno o più requisiti per l'agibilità diviene agibile non possono essere qualificati come manutenzione straordinaria bensì, tenuto anche conto dell'incremento di carico urbanistico dagli stessi determinato, come ristrutturazione edilizia.
4. Sono ricomprese tra gli interventi di ristrutturazione edilizia le seguenti opere.
   a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura):
      - rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
   b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetto):
      - consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In caso di comprovata necessità, è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti e dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;
      - sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
      - è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti.
   c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:
      - sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità, è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
   d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
      - sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
   e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
      - rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
   f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO–SANITARI:
      - realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico–sanitari.
   g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):
      - realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che non configurino un incremento della superficie utile di calpestio e che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio ed occultarli, per quanto possibile, alla vista.
5. Nei nuclei urbani di antica formazione e negli insediamenti rurali di interesse storico e paesaggistico, di cui allo strumento urbanistico vigente, la categoria di intervento "R.E. Ristrutturazione edilizia" risulta articolata, In relazione a specifiche esigenze di tutela, nelle seguenti due sottocategorie:
   - R.E. Ristrutturazione edilizia
   - R.E.C. Ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e ricostruzione.

detta articolazione viene ripresa anche nel presente Regolamento che prevede le seguenti specificazioni, valide per gli interventi da realizzarsi nei Nuclei ed insediamenti in parola:

- ove ammessa la Ristrutturazione edilizia "R.E.", l'intervento, qualora venga attuato mediante demolizione e ricostruzione, non potrà comportare modifiche di sedime e di sagoma dell'edificio;
- ove prevista la Ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e ricostruzione "R.E.C.", gli interventi dovranno prevedere il mantenimento dei principali apparati murari; in caso di comprovata necessità, è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti e dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Articolo 11
Ristrutturazione urbanistica

1. Sono classificati quali interventi di ***ristrutturazione urbanistica***, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico–edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 12
Nuova costruzione / Ampliamento

1. Sono classificati quali interventi di ***nuova costruzione*** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti, oltre a quanto stabilito all'art. 27, c. 1, lett. e) della l.r. 12/2005 nonché dall'art. 3, c. 1, lett. e) del d.P.R. 380/2001. In particolare rientra nella nuova costruzione la realizzazione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti.
2. Costituisce ampliamento l'aggiunta di volume o superficie lorda di pavimento ad un edificio in senso verticale (sopralzo) o in senso orizzontale (estensione); l'aggiunta di rivestimenti esterni alle facciate, con lo scopo di favorire il risparmio energetico e nell'osservanza della normativa vigente in materia, non è considerata "ampliamento".

Articolo 13
Demolizione

1. Sono classificati quali ***demolizione*** gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.
2. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette ad apposito titolo abilitativo. Le demolizioni, parziali o totali, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica, ricostruzione edilizia sono comprese nel titolo abilitativo relativo a detti interventi.

Articolo 14
Ricostruzione edilizia

1. Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.
   Tali interventi possono anche comportare la realizzazione di organismi:
   a) aventi sagoma diversa da quella preesistente;
   b) aventi diversa localizzazione nel lotto.
2. A seconda delle modalità con cui sono attuati, tali interventi sono classificati – per ogni possibile effetto – nella categoria della *ristrutturazione edilizia* quando prevedono il mantenimento della sagoma e della localizzazione nel lotto, oppure, diversamente, in quella della *nuova costruzione*; si rinvia a tal proposito a quanto specificato al precedente art. 10, c. 1, 3° e 4° periodo.

Articolo 15

Considerazione di precedenti interventi
ai fini della classificazione dell'intervento

1. Al fine di stabilire la classificazione dell'intervento – per ogni possibile effetto – in una delle categorie di intervento elencate nel presente Capo II, si deve tenere conto non solo di quanto previsto nel progetto presentato, ma anche degli interventi effettuati, o anche solo assentiti o denunciati, per la stessa unità immobiliare, negli ultimi tre anni (salvo che, in quest'ultimo caso, il richiedente esplicitamente rinunci al relativo titolo abilitativo, se ancora efficace e sempre che i relativi lavori non siano stati eseguiti).

Titolo II
NORME PROCEDURALI

CAPO I
Strutture di riferimento e provvedimenti abilitativi

Sezione I – Struttura comunale di riferimento e Sportello Telematico Unificato.

Articolo 16
Struttura comunale di riferimento

1. La struttura comunale di riferimento per i procedimenti in materia edilizia ed urbanistica è l'apposito settore dell'ufficio tecnico designato e, per la parte edilizia, lo Sportello Unico per l'Edilizia, a partire dalla data in cui verrà istituito e diverrà operativo.

Articolo 17
Sportello Unico per l'Edilizia

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia è il Servizio che cura i processi gestionali inerenti lo svolgimento dell'attività edilizia sul territorio comunale e che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire, di segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo edilizio.
2. L'ufficio raccoglie i dati dell'attività edilizia in appositi registri informatici consultabili e ne cura il costante aggiornamento.
3. L'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo, avviene in forma associata per i Comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone attraverso l'istituzione di un'unica struttura organizzativa competente, che provvede in particolare:
   a) alla ricezione delle ***Denunce di Inizio Attività***, delle ***Segnalazioni Certificate di Inizio Attività***, delle domande per il rilascio di ***Permessi di Costruire*** e di ogni altra domanda, segnalazione o comunicazione, comunque denominata, in materia di attività edilizia, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti della Parte seconda del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
   b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta, a chi vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente Regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
   c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
   d) al rilascio dei ***Permessi di Costruire***, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico–ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
   e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
4. I criteri organizzativi ed i metodi di gestione operativa dello *Sportello Unico per l'Edilizia* sono definiti nell'atto costitutivo approvato da entrambi Comuni, nel quale, in particolare, verranno stabilite la data di entrata in vigore ed il funzionamento.
5. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività rientranti nel campo dello *Sportello Unico per l'Edilizia*, nonché i relativi allegati, sono presentate esclusivamente in

modalità telematica, tramite lo "*Sportello Telematico Unificato*" di cui al successivo art. 19.

6. L'ufficio eroga, su istanza dei professionisti e con modalità organizzata in appuntamenti, un confronto informativo sulla corretta applicazione di norme e procedimenti, anche nella fase di predisposizione dei progetti e prima della loro formale presentazione al Comune. Tale attività dovrà svolgersi nel rispetto dei differenti ruoli professionali e dei rispettivi interessi rappresentati, pubblici e privati, che devono confluire nel rispetto delle regole e delle normative vigenti.
7. Tale confronto non costituisce un'anticipazione sull'esito dell'istruttoria, né può ad essa sostituirsi, poiché solo la fase istruttoria, successiva alla presentazione del progetto, costituisce momento autonomo di valutazione finale circa la completezza e la conformità del progetto stesso.

Articolo 18
Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia

1. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia esercita in autonomia le funzioni previste dalle norme generali sul procedimento amministrativo, avvalendosi di referenti tecnici e/o amministrativi, assegnati all'ufficio, cui affida l'istruttoria e la predisposizione dei provvedimenti. Nell'attività di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia è altresì coadiuvato dagli ufficiali e agenti di polizia locale per lo svolgimento dei controlli mirati ad individuare infrazioni e prevenire e reprimere l'abusivismo edilizio.
2. Per le valutazioni sull'impatto paesistico ed urbanistico degli interventi, al fine di definire l'istruttoria dei progetti, può avvalersi del parere della *Commissione Edilizia* e della *Commissione per il Paesaggio*.

Articolo19
Sportello Telematico Unificato

1. I Comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone hanno aderito allo ***Sportello Telematico Unificato*** dell'Aggregazione di Gaggiano.
   Lo Sportello Telematico Unificato è uno strumento pensato per semplificare le relazioni tra le imprese, i professionisti, i cittadini e la pubblica amministrazione, attraverso la presentazione totalmente telematica delle domande, delle dichiarazioni, delle segnalazioni, delle comunicazioni ed i relativi elaborati tecnici o allegati.
2. La presentazione, di cui al precedente punto 1, dovrà avvenire accedendo al portale telematico all'indirizzo web: ***http://stu.sigitgaggiano.it***, utilizzando gli strumenti informatici, la modulistica e le procedure messi a disposizione dal portale stesso.
   Lo Sportello Telematico Unificato provvederà alla verifica di completezza e correttezza formale delle istanze presentate, le quali verranno trasmesse ai competenti Uffici Comunali per l'istruttoria tecnica.
   La presentazione delle pratiche è assoggettata al versamento dei diritti di istruttoria stabiliti nel prospetto riepilogativo pubblicato sul portale telematico, previa intesa ed apposita deliberazione da parte dei Comuni aderenti.
3. Il Responsabile del Servizio comunale competente, con proprio avviso, reso pubblico mediante pubblicazione sui sito web dei Comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone, indicherà (con congruo anticipo – minimo 30 giorni) la data a partire dalla quale le istanze dovranno essere inoltrate in forma telematica al portale web di cui al precedente punto 2, detto avviso potrà anche contenere specificazioni in merito alla modulistica ed alla procedura da utilizzarsi. Sino a tale data la presentazione delle domande, delle dichiarazioni, delle segnalazioni, delle comunicazioni ed i relativi elaborati tecnici o allegati, continuerà ad essere effettuata in formato cartaceo e direttamente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.
4. Tutti i termini di legge, relativi alla presentazione di pratiche edilizie, decorranno a far data dal deposito in forma telematica, con relativa accettazione, presso lo Sportello Telematico Unificato.
5. il Responsabile del Servizio comunale competente, con proprio avviso, reso pubblico mediante pubblicazione sui sito web dei Comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone, potrà modificare e/o revocare le disposizione di cui al precedente punto 3, senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento.
6. E' in ogni caso fatta salvo la facoltà, per il Responsabile del procedimento, al fine di favorire la fase istruttoria, di chiedere ai richiedenti una o più copia cartacea, anche completa, degli elaborati presentati mediante modalità telematica. Detti elaborati dovranno essere tempestivamente presentati, debitamente sottoscritti, ed accompagnati da asseverazione del progettista di conformità con quelli già inoltrati per via telematica.
7. Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, in caso di richiesta di Permesso di Costruire dovrà,

sempre, essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia una copia cartacea degli elaborati progettuali, accompagnati da asseverazione del progettista di conformità con quelli inoltrati per via telematica; la copia depositata verrà rilasciata, al termine della procedura, debitamente vidimata ed allegata al provvedimento abilitativo.

Sezione II – Pareri preventivi.

Articolo 20
Scopo

1. Per progetti edilizi di particolare complessità, i soggetti legittimati indicati nel successivo art. 24 possono presentare un'istanza di parere preventivo e relativi allegati, predisposti da un tecnico abilitato, al fine di acquisire le valutazioni preliminari, relative a temi e argomenti specifici o per una pre-istruttoria del progetto.
2. Al fine di ottenere un preventivo parere, il Responsabile potrà, su richiesta dell'interessato o qualora lo ritenga necessario, sottoporre il progetto alla *Commissione edilizia* o alla *Commissione per il Paesaggio*, le quali si esprimeranno nei limiti delle funzioni ad esse riservate.
3. Il parere preventivo consente di ottenere indicazioni utili alla stesura del progetto definitivo e, per gli aspetti valutati dalle Commissioni di cui al secondo comma, ne vincola i contenuti.
4. Per i Piani attuativi o altri strumenti urbanistici si rimanda al successivo art. 35. Nei progetti preventivi relativi a proposte urbanistiche di piani attuativi o titoli abilitativi convenzionati, per i quali lo strumento urbanistico ammette la negoziazione delle capacità edificatoria, il parere preventivo ha la finalità di valutare il progetto sotto il profilo tecnico e a fornire indicazioni utili a facilitare l'avvio della successiva fare di concertazione con l'Amministrazione.

Articolo 21
Contenuto dell'istanza

1. La domanda volta all'ottenimento del parere preventivo deve contenere tutti gli elementi necessari per l'identificazione del richiedente e dell'immobile, per consentire le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie oggetto della richiesta, l'indicazione della zona urbanistica e degli eventuali vincoli di tutela ambientale, culturale o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc..) che gravano sull'immobile, nonché la descrizione dettagliata e la qualificazione giuridica dell'intervento che si intende realizzare;
2. Nel caso il richiedente sia un soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che lo rappresenta o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
3. Per ottenere il parere preventivo occorre inoltrare alla struttura comunale di riferimento l'istanza ed il progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati minimi:
   a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta, o copia del medesimo;
   b) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
   c) elaborati grafici di rilievo e di progetto (piante, prospetti, sezioni, ecc.) sufficienti ad illustrare adeguatamente il quesito proposto;
   d) documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile;
   e) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare;
   f) dichiarazione firmata dal Progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle n.t.a. del P.G.T. e alle norme del presente Regolamento Edilizio.
   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 dell'art. 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico–ambientale;

Articolo 22
Procedura

1. Il parere viene reso entro 45 giorni dalla richiesta. Entro tale termine, l'ufficio preposto può esaminare e discutere il progetto convocando l'interessato ed il progettista in via informale ed ha facoltà di chiedere integrazioni alla documentazione allegata all'istanza, interrompendo il termine del procedimento, qualora sia necessario per una miglior comprensione del quesito o della proposta progettuale formulata.
2. La *Commissione edilizia* e la *Commissione per il Paesaggio*, se interpellate, possono eventualmente convocare l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
3. Nel caso in cui la *Commissione edilizia* esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto, divenuto definitivo, se questo sia conforme al progetto preliminare.

Sezione III – Permesso di Costruire – Denuncia di Inizio Attività – Segnalazione Certificata di Inizio Attività – Comunicazione di inizio lavori asseverata – Comunicazione di inizio lavori semplice – Attività edilizia libera.

Articolo 23
Titoli abilitativi - Normativa di riferimento

1. I titoli abilitativi in base ai quali, secondo l'attuale ordinamento statale e regionale, è consentito effettuare interventi edilizi – salvo quelli non necessitanti di alcun titolo – sono i seguenti:
   - il "***Permesso di costruire***" di cui alla Parte I, Titolo II, Capo II del d.P.R. 380/2001;
   - la "***Denuncia di Inizio Attività***" (D.I.A.) di cui alla Parte I, Titolo II, Capo III del d.P.R. 380/2001 e di cui alla Parte II, Titolo I, Capo III della l.r. 12/2005;
   - la "***Segnalazione Certificata di Inizio Attività***" (S.C.I.A.) di cui all'art. 19 della l. 241/1990 e di cui di cui alla Parte I, Titolo II, Capo III del d.P.R. 380/2001;
   - la "***Comunicazione di inizio lavori asseverata***", di cui all'art. 6, c. 4 del d.P.R. 380/2001;
   - la "***Comunicazione di inizio lavori semplice***", di cui all'art. 6, c. 2 del d.P.R. 380/2001.
   - la "***Comunicazione di eseguita attività***", di cui all'art. 41, c. 2 della l.r. 12/2005;

   L'**Allegato 1** al presente Regolamento, intitolato "***Riepilogo dei titoli abilitativi applicabili in Lombardia***", elenca i suddetti titoli abilitativi, gli interventi assentibili con ciascun titolo e le categorie di intervento a cui ciascun titolo è applicabile.
   Il Responsabile del Servizio competente può con apposita determinazione, adeguatamente pubblicizzata, provvedere a modifiche ed integrazioni del suddetto Allegato 1, al fine di introdurre gli eventuali adeguamenti in caso di sopravvenienza di nuove norme statali o regionali; detto adeguamento non costituisce variante al presente Regolamento.
2. Per quanto riguarda "gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici" di cui all'art. 6, c. 2, lett. e) del d.P.R. 380/2001, eseguibili previa "*Comunicazione semplice*" ai sensi del medesimo articolo, si rinvia a quanto stabilito all'articolo 89, comma 1, del presente Regolamento.
3. Le procedure riguardanti i titoli abilitativi necessari per l'esecuzione di opere edilizie, le modalità di controllo e le relative sanzioni sono contenute nella normativa statale e regionale a cui si rinvia.
4. In particolare, a titolo indicativo e non esaustivo, si rinvia ai seguenti disposti normativi:
   a) decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) e ss.mm.ii.;
   b) legge regionale 11 marzo 2005, n.12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii.;
   c) articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.

Articolo 24

Soggetti legittimati

1. Sono legittimati a presentare domanda di *Permesso di Costruire*, nonché a presentare la ***Denuncia di Inizio Attività*** (*D.I.A.*) o la ***Segnalazione Certificata di Inizio Attività*** (*S.C.I.A.*) o la ***Comunicazione di inizio lavori asseverata*** o la ***Comunicazione di inizio lavori semplice*** e la **Comunicazione di eseguita attività** , i seguenti soggetti:
   a) il proprietario (nel caso di comproprietà, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari);
   b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda le parti comuni condominiali;
   c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
   d) il rappresentante del proprietario munito di valida procura;
   e) il rappresentante legale del proprietario;
   f) il titolare di diritto di superficie;
   g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
   h) l'enfiteuta;
   i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
   j) l'enfiteutario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
   k) il concessionario di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
   l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
   m) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto di locazione o di affitto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
   n) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria un provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
   o) colui che abbia ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti legittimati, di cui al comma precedente, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 31.

Articolo 25

Contenuto delle istanze e dei titoli edilizi

1. La domanda volta all'ottenimento del ***Permesso di Costruire***, la ***Denuncia di inizio Attività*** o la ***Segnalazione Certificata di Inizio Attività***, sottoscritte da uno dei soggetti legittimati ai sensi del precedente art. 24, vanno indirizzate alla Struttura comunale di riferimento, di cui all'art. 16 e devono 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 ovvero, nel caso di soggetto diverso da persona fisica, denominazione e ragione sociale, sede legale, numero di partita IVA;
   c) generalità, numero di codice fiscale ed indicazione del numero di iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale di appartenenza del Progettista e del Direttore dei Lavori; nel caso di istanza di permesso di costruire, se il Direttore dei Lavori, al momento della presentazione, non risulti ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori;
   d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
   e) specificazione dell'ambito territoriale (fra quelli individuati dai P.G.T.) in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
   f) descrizione sommaria dell'intervento, con indicazione della qualificazione dell'intervento stesso ("*categorie di intervento*" di cui al precedente articolo 6);
   g) indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientale, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc..) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

h) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del Progettista[1];
i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. I procedimenti edilizi di cui al comma 1 e le comunicazioni asseverate di cui al comma 4 devono essere accompagnati da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e alle norme relative all'efficienza energetica e all'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. La denuncia di inizio attività deve riportare l'indicazione dell'impresa cui sono stati affidati i lavori.
4. La ***Comunicazione di inizio lavori asseverata*** e la ***Comunicazione di inzio lavori semplice***, vanno indirizzate alla struttura comunale di riferimento e devono essere conformi per contenuto ed elaborati tecnico–progettuali da allegare alla specifica disciplina di cui all'articolo 6 del d.P.R. 380/2001.
5. La ***Comunicazione di eseguita attività*** va indirizzata alla struttura comunale di riferimento e deve essere conforme per contenuto ed elaborati tecnico–progettuali da allegare alla specifica disciplina di cui all'articolo 41 c. 2 della L.R. n. 12/05.
6. Le istanze, denunce, segnalazioni e le comunicazioni dovranno essere elaborate utilizzando l'apposita modulistica "unificata", predisposta per tutti i Comuni aderenti allo *Sportello Telematico Unificato* di cui al precedente art.19, reperibile sul relativo portale web e/o la modulistica elaborata e resa disponibile dal Comune sul proprio sito istituzionale.
7. I progetti edilizi devono essere costituiti dalla documentazione tecnica esplicativa che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del Responsabile del procedimento, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.
8. L'elenco degli elaborati tecnico–progettuali da allegare ai progetti edilizi e agli altri procedimenti di natura edilizia è individuato con determinazione del Responsabile della struttura comunale di riferimento ed è riportato sulla modulistica di cui al comma 6.
9. L'elenco della documentazione potrà sempre essere modificato qualora sia necessario per esigenze di istruttoria o per sopravvenute norme regionali e nazionali.

Articolo 26
Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere 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, del Progettista (con relativo timbro), del Direttore dei Lavori (con relativo timbro) e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori (con relativo timbro).

---

[1] In tema di limiti delle competenze professionali dei geometri e dei tecnici diplomati, ai fini della progettazione di costruzioni civili, sia pure modeste, ove si adottino strutture in cemento armato, e della relativa legittimità dei titoli abilitativi rilasciati, si richiamano i recenti (e recentissimi) pronunciamenti dei vertici della giustizia civile ed amministrativa (Corte di Cassazione e Consiglio di Stato), fra le altre:
Consiglio di Stato, sezione V°, sentenza n. 883 del 23 febbraio 2015
Corte di Cassazione, seconda sezione, sentenza n. 18038 del 02.09.2011,
Consiglio di Stato, sezione V°, sentenza n. 2537 del 28.04.2011
Corte di Cassazione, seconda sezione, sentenza n. 6402 del 21.03.2011,

4. In tutti gli elaborati cartacei dovrà essere predisposto idoneo spazio libero, nel formato UNI A4, per l'apposizione dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali, da parte dell'ufficio ricevente.

Articolo 27

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 1:1000 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
   a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
   b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
   c) alberature esistenti con la specificazione delle relative essenze;
   d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
   e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
   f) 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 alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
      a.1) limiti di proprietà 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 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrate, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, i materiali, eventuali modanature e marcapiani, ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Articolo 28

Relazione tecnico illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. Gli elementi descrittivi che la relazione deve contenere – sviluppati ed esposti in forma chiara ed esaustiva – sono i seguenti:
   a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito del P.G.T. e/o dell'eventuale Piano attuativo vigente;
   b) classificazione del sito ai fini della fattibilità geologica, idrogeologica e sismica;

c) classificazione del sito in base alla "sensibilità paesistica dei luoghi" (art. 28 delle N.d.A. del Piano delle Regole del P.G.T.);
d) tipo di intervento (compresa la classificazione in uno degli interventi definiti al "*CAPO II - Definizione degli interventi edilizi*" del precedente *Titolo I*), destinazione d'uso (con riferimento all'art. 14 delle N.d.A. del Piano delle Regole del P.G.T.) e modalità di attuazione;
e) requisiti naturali, urbanistici, paesaggistici, vincoli e condizioni;
f) caratteri dell'intervento edilizio:
    f.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    f.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
    f.3) descrizione delle modalità con cui il progetto raggiunge gli specifici "obiettivi di qualità paesaggistica" eventualmente assegnati dal P.G.T. vigente (vedi N.d.A.) o dall'eventuale Piano attuativo;
    f.4) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia elettrica, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    f.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti di efficienza energetica, acustici, termici e igrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
    f.6) accorgimenti previsti per il contenimento del consumo di acqua potabile;
    f.7) modalità di gestione delle acque meteoriche, in relazione alla duplice finalità di limitare la quantità da immettere nel sistema fognario pubblico e di limitare il consumo di acqua potabile (mediante il riutilizzo delle acque meteoriche);
    f.8) altri accorgimenti tecnici previsti per migliorare la sostenibilità ambientale dell'edificio;
    f.9) accorgimenti tecnici previsti per impedire o ridurre sia l'ingresso del gas Radon nell'edificio che la possibilità di sua concentrazione nei relativi ambienti confinati;
    f.10) criteri di sistemazione delle aree di pertinenza;
    f.11) criteri di impostazione del progetto del verde e di scelta delle relative essenze;
    f.12) eventuale "incentivazione urbanistica" (vedi P.G.T.) di cui l'intervento intende avvalersi, con specificazione dei criteri quali-quantitativi applicati;
g) calcolo delle superfici di progetto [*Superficie fondiaria* (Sf) oppure, ove ricorra il caso, *Superficie territoriale* (St), *Superficie coperta* (Sc), *Superficie permeabile* (Spe), *Superficie lorda di pavimento* (Slp), *Parcheggio* (P)] e dei volumi [*Volume urbanistico* (Vu), Volume effettivo (Ve) e, ove ricorra il caso, *Volume reale dell'edificio* (Vr)], individuazione grafica e analitica delle aree di pertinenza (art. 15 delle N.d.A. del P.G.T.), dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico–edilizi previsti dal P.G.T., dall'eventuale Piano attuativo vigente, dal presente Regolamento, dal R.L.I. e da ogni altro strumento urbanistico vigente e/o adottato, anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
h) qualora il progetto contenga la rappresentazione come "stato di fatto" di edifici o manufatti esistenti (anche non oggetto di intervento): estremi dei titoli abilitativi che ne resero possibile la realizzazione, con elencazione e descrizione degli elaborati progettuali allegati, e descrizione dell'esito dell'attività svolta ai fini dell'accertamento della conformità degli stessi edifici e manufatti a detti titoli abilitativi (e ai relativi allegati progettuali). In mancanza di titoli abilitativi, la relazione darà conto di quali altre fonti (catastali, tecniche, iconografiche, ecc.) sono atte a dimostrare la legittimità dei predetti edifici e manufatti;
i) nel caso si tratti di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico–sanitario con informazioni relative a:
    h.1) genere di attività da svolgere;
    h.2) numero di addetti previsti;
    h.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
    h.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    h.5) flussi di traffico commerciale;
    h.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico–nocivi.
l) elencazione dell'intera documentazione prodotta (elaborati progettuali e altri documenti allegati).

3. Per i progetti di opere di limitata entità, gli elementi descrittivi testé elencati verranno sviluppati ed esposti solo ove – a giudizio esclusivo della struttura comunale di riferimento – ne ricorra la necessità e col grado di approfondimento adeguato all'importanza dell'opera.

4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal Progettista e sotto la sua personale responsabilità:
   a) di avvenuto accertamento che le opere rappresentate quale "stato di fatto" sono in tutto conformi ai titoli abilitativi (e relativi progetti allegati) che ne resero possibile la realizzazione, e sono pertanto legittime (tale dichiarazione è necessaria solo in presenza di edifici e manufatti esistenti rappresentati in progetto);
   b) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico–edilizie vigenti;
   c) di conformità del progetto alle norme in materia di prevenzione incendi, ove applicabili.
      In particolare:
      – ove ricorra il caso, il Progettista potrà dichiarare che l'opera non è soggetta al rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi;
      – ove invece l'opera sia soggetta, dovrà essere allegata al progetto la documentazione relativa al rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi, nonché alla sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio, nelle forme previste dal d.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 (*Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122*).
   d) di conformità del progetto con la normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
   e) di conformità degli impianti elettrici, idro–termo–sanitari ed elettromeccanici (ascensori e montacarichi, cancelli e portoni semoventi, ecc.) alla legislazione vigente;
   f) di conformità degli scarichi civili o industriali;
   g) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
   h) di conformità con le norme sull'efficienza energetica contenute:
      - nella legislazione vigente,
      - nei provvedimenti regolamentari emanati da autorità sovracomunali,
      - nel P.G.T.,
      - nel presente Regolamento;
   i) di conformità con le norme sulla riduzione degli effetti nocivi sulla salute umana del gas Radon contenute nel presente Regolamento;
   l) impegnativa a presentare, prima dell'inizio dei relativi lavori, la denuncia per le opere aventi struttura in calcestruzzo armato normale e precompresso o a struttura metallica di cui alla legge 1086/1971;
   m) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico–sanitarie, nel caso in cui il medesimo riguardi interventi di edilizia residenziale e la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico–discrezionali (legge regionale 12/2005, art. 38, comma 1) (qualora non ricorrano detti presupposti, dovrà essere allegato parere ASL ovvero ricevuta dei diritti sanitari per l'inoltro all'ASL da parte della struttura comunale di riferimento della richiesta di parere).

Articolo 29
Procedura

1. I procedimenti riguardanti il ***Permesso di costruire***, la ***Denuncia di Inizio Attività*** (*D.I.A.*), la ***Segnalazione Certificata di Inizio Attività*** (*S.C.I.A.*), la ***Comunicazione di inizio lavori asseverata***, la ***Comunicazione di inizio lavori semplice*** e la ***Comunicazione di eseguita attività*** sono stabiliti dalle seguenti norme, a cui si fa rinvio:
   – decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) e ss.mm.ii.;
   – parte II, titolo I, capo II e capo III della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii.;
   – articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (*Nuove norme sul procedimento amministrativo*) e ss.mm.ii.
2. Nel caso la documentazione integrativa richiesta, dalla struttura comunale di riferimento, non venga presentata entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte dell'Istante e/o del Progettista, senza motivata giustificazione, la pratica è archiviata d'ufficio previa comunicazione all'Istante.
3. Il rilascio o l'efficacia di qualsiasi titolo abilitativo legittimato da certificazioni, asseverazioni, attestazioni o dichiarazioni sottoscritte da professionisti abilitati presuppone, già all'atto delle presentazione, che sussista la veridicità, la completezza e l'accuratezza della documentazione.

4. Nel caso in cui venga accertato che sono state rese dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni o certificazioni non veritiere relative ai requisiti e presupposti necessari per l'efficacia del titolo edilizio, il Responsabile della struttura comunale di riferimento informa l'interessato, l'ordine professionale e l'Autorità Giudiziaria, provvedendo al contempo ad adottare i provvedimenti idonei ad impedire la realizzazione di opere in contrasto con la normativa vigente.
5. Il progettista ha il compito di verificare la coerenza del proprio progetto architettonico con gli studi specialistici che devono essere allegati al titolo edilizio, di competenza di altri professionisti (es. impianti, strutture, progetto per il contenimento del consumo energetico, progetto acustico, ecc.). L'incongruenza di tali documenti con il progetto architettonico fa venir meno la sussistenza dei requisiti per la formazione del titolo abilitativo per incompletezza della documentazione.
6. Per gli interventi edilizi in ambiti o su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e smi, il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi è condizione necessaria ma non sufficiente al rilascio o all'efficacia dei titoli abilitativi. In tali casi infatti la possibilità di dar corso alle opere e alle varianti ai progetti assentiti è subordinata al preventivo assenso da parte degli enti preposti alla tutela ovvero al preventivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica e/o del parere favorevole della Soprintendenza..
7. Fatto salvo quando espressamente previsto nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalla normativa regionale e nazionale vigente, per l'acquisizione dei pareri dovuti la struttura comunale di riferimento può fare ricorso alla Conferenza di Servizi ai sensi della legge n. 241/90 e dell'art. 32, comma 6, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Articolo 30
Inizio e fine dei lavori

1. La data di inizio dei lavori deve essere formalmente comunicata alla struttura comunale di riferimento da parte del titolare del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, prima dell'effettivo inizio, specificando, se non già indicati nella documentazione agli atti d'ufficio, il nominativo e i dati dell'impresa ed il nominativo del Direttore dei Lavori, i quali dovranno anche sottoscrivere gli elaborati costituenti il progetto edilizio.
2. I dati relativi all'impresa, da trasmettere prima dell'inizio lavori, devono essere accompagnati dalla documentazione prevista dall'art. 90, comma 9, lettera c) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (*Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*), ed in particolare:
   - copia della "notifica preliminare" di cui all'art. 99 del sopramenzionato d.lgs. n. 81/2008;
   - "documento unico di regolarità contributiva" (D.U.R.C.) dell'Impresa, in corso di validità;
   - dichiarazione del committente attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui alle lettere a) e b) del menzionato comma 9.
3. La mancata presentazione o l'assenza di un valido documento unico di regolarità contributiva sospendono l'efficacia del titolo abilitativi ai sensi di legge.
4. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio o dall'efficacia del titolo abilitativo. In caso di omessa comunicazione della data di inizio dei lavori, il termine per l'ultimazione decorrerà dal rilascio o efficacia del titolo abilitativo.
5. Nel permesso di costruire è indicato il termine di inizio e di ultimazione dei lavori.
6. Eventuali sostituzioni in corso d'opera del Direttore dei Lavori e dell'impresa esecutrice dovranno essere tempestivamente comunicate alla struttura comunale di riferimento: anche in questo caso i nuovi soggetti indicati dovranno sottoscrivere gli elaborati agli atti d'ufficio. La comunicazione deve contenere i dati del nuovo Direttore dei Lavori e/o della nuova impresa esecutrice e del suo legale rappresentante, l'apposizione della firma dei nuovi soggetti per accettazione dell'incarico, nonché la documentazione di cui al comma 2.In tali casi, il committente deve sospendere i lavori a partire dalla cessazione dell'incarico e fino all'avvenuto deposito della comunicazione e della documentazione di cui sopra.
7. Il titolare del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia deve dare tempestiva comunicazione al Comune dell'eventuale interruzione dei lavori e della successiva ripresa degli stessi e deve adottare, nel periodo di interruzione, tutti le misure necessarie a garantire la sicurezza dell'area di cantiere e la solidità degli scavi e della parti costruite.
8. Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di inizio dei lavori.
9. La data di ultimazione dei lavori deve essere comunicata per iscritto alla struttura comunale di riferimento, da parte del titolare del provvedimento abilitativo, entro 3 giorni dall'avvenuta ultimazione, allegando alla comunicazione, a pena di inefficacia della stessa:

a) la dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori o da un tecnico abilitato, che attesti che le opere sono state eseguite in conformità al progetto edilizio assentito e alle sue varianti;
b) la ricevuta di avvenuta variazione catastale o la dichiarazione che le opere non hanno comportato modificazioni del classamento;
c) l'«Attestato di prestazione energetica» (APE) dell'edificio, rilasciato dal soggetto certificatore, o la dichiarazione che l'intervento non è soggetto al deposito dello stesso;
d) la dichiarazione del Direttore lavori che asseveri la conformità – relativamente all'efficienza energetica dell'edificio – delle opere realizzate rispetto:
   d.1) alla relazione tecnica di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10;
   d.2) all'Attestato di prestazione energetica (APE) dell'edificio;

10. La mancata comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori e il mancato deposito della prescritta documentazione di cui al comma 9 comporta l'applicazione della sanzione di 516,00 €, applicata in solido al titolare e al Direttore dei Lavori.
11. L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio e per la fine dei lavori comporta la decadenza di diritto del titolo abilitativo, per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.
12. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
13. La richiesta di proroga deve essere presentata dall'avente titolo, prima della scadenza del termine di inizio o di ultimazione dei lavori, allegando una relazione motivata a firma del Direttore dei Lavori. La proroga può essere accordata, con le medesime modalità, anche per i titolo abilitativi diversi dal permesso di costruire.
14. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia del provvedimento abilitativo, eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo provvedimento abilitativo relativo ai lavori ancora da effettuare.

Articolo 31
Voltura

1. Tutti i provvedimenti abilitativi edilizi (***Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività*** (*D.I.A.*), ***Segnalazione Certificata di Inizio Attività*** (*S.C.I.A.*), ***Comunicazione di inizio lavori asseverata, Comunicazione di inizio lavori semplice***) sono volturabili ai successori ed aventi causa.
2. I subentranti devono presentare comunicazione alla struttura comunale di riferimento, sottoscritta per conferma e accettazione dal precedente intestatario, se vivente, e corredata dalla copia del titolo di trasferimento del diritto sull'immobile.
3. In caso di ***Permesso di Costruire*** l'ufficio, verificata la documentazione, rilascia un provvedimento di voltura.

Articolo 32
Varianti e difformità

1. In caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare ***Comunicazione di eseguita attività*** sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.
2. Sono realizzabili mediante ***Segnalazione Certificata di Inizio Attività*** (*S.C.I.A.*) e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli

paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

3. Tutte le varianti in corso d'opera, ad interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, eccedenti i casi di cui ai precedenti commi 1 e 2, dovranno essere preventivamente sottoposte all'esame della struttura comunale di riferimento, mediante domanda di ***Permesso di costruire*** per opere in variante o, alternativamente, inoltrando ***Denuncia di Inizio Attività*** (*D.I.A.*) nei termini previsti dai relativi procedimenti abilitativi.
   In tal caso, dette opere in variante, non potranno essere eseguite prima dell'ottenimento, o del formarsi, del titolo abilitativo.
4. Le varianti in corso d'opera interessanti edifici ed aree soggette a vincolo (paesaggistico, idrogeologico, ambientale, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico o dalle altre normative di settore) potranno essere attuate solo dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso, da parte elle autorità competenti, come prescritti dalle specifiche normative di settore.
5 In caso di interventi edilizi eseguiti in parziale difformità rispetto a quanto contenuto nel titolo abilitativo, si rimanda alla procedura sanzionatoria di cui all'art. 34 e seguenti del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
6 In caso di interventi edilizi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto a quanto contenuto nel titolo abilitativo, si rimanda alla procedura sanzionatoria di cui all'art. 31 e seguenti del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
7 Nei casi di cui ai precedenti commi 4 e 5 è fatta salva la possibilità di sanatoria dell'intervento nei limiti e con le modalità di cui agli art. 36 e 37 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, a cui si rinvia.

Sezione IV – Piano attuativo

Articolo 33
Normativa di riferimento

1. Le norme della presente sezione si applicano ai *Piani attuativi* dello strumento urbanistico generale tradizionali (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di zona, piani per insediamenti produttivi, piani di recupero) e, per quanto compatibili, agli altri strumenti urbanistici negoziali complessi previsti dalla normativa nazionale e regionale.
2. Per gli "*Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*" (art. 6 della l.r. 12/2005) e per eventuali altri strumenti speciali si rinvia alle relative norme istitutive; in particolare, per i Programmi Integrati d'Intervento si rinvia al titolo VI, capo I, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
3. Per gli atti e strumenti di cui al precedente comma 2 le norme della presente sezione si applicano per analogia ove non diversamente disposto dalle relative norme istitutive.

Articolo 34
Soggetti legittimati

1. Sono legittimati a presentare proposta di *Piani attuativi* di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie.
2. La proposta di piano attuativo, di cui al comma precedente, può essere presentata anche dagli usufruttuari, previo assenso dei proprietari.
3. Come stabilito dall'art, 12, comma 4, della l.r. 12 del 2005, per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.

Articolo 35
Proposta preliminare

1. Per i *Piani attuativi* d'iniziativa privata deve essere preventivamente presentata al Comune interessato una *proposta preliminare* corredata dagli elaborati grafici e analitico-descrittivi sufficienti ad illustrare la tipologia, l'entità e le caratteristiche dell'intervento che intendono effettuare.

2. In linea di massima la *proposta preliminare* dovrà essere corredata dalla seguente documentazione (in due copie cartacee, oltre ad un CD con tutti gli elaborati in formato *.pdf):
   – relazione illustrativa della proposta;
   – estratto della mappa catastale;
   – inquadramento dell'ambito di intervento nel territorio comunale;
   – autocertificazione circa il possesso del titolo abilitante da parte dei proponenti;
   – rilievo topografico planialtimetrico dello stato di fatto in scala 1 : 500;
   – rilievo fotografico (stampe a colori formato cm 13 x 18) con localizzazione dei punti di ripresa su apposita planimetria;
   – planivolumetria di progetto, con precisazione delle masse, delle altezze, delle distanze;
   – tabella con indicazione delle grandezze che caratterizzano la proposta (superfici, volumi, indici e parametri urbanistici ed edilizi, aree da cedere, dotazione aree standard, ecc.);
   – previsioni economiche.
3. Il Comune valuta la *proposta preliminare* e stabilisce innanzitutto, a sua discrezione, con deliberazione della Giunta Comunale (acquisito il parere della *Commissione edilizia*):
   a) se provvedere direttamente, ma a spese degli interessati, all'elaborazione del Piano Attuativo, al fine di garantire nel modo più efficace il perseguimento dell'interesse pubblico;
   b) se consentire invece agli interessati di provvedere all'elaborazione del Piano Attuativo da sottoporre all'esame del Comune.
4. Qualora il Comune stabilisca di procedere con le modalità di cui al punto a), ne dà comunicazione – motivandone le ragioni – ai proponenti (e anche ad eventuali altri soggetti controinteressati) e dà quindi avvio, garantendo il confronto coi medesimi, all'elaborazione del Piano, che dovrà concludersi entro 90 giorni dalla data d'invio della comunicazione comunale. Qualora invece il Comune stabilisca di procedere con le modalità di cui al punto b), ne dà comunicazione ai proponenti (e anche ad eventuali altri soggetti controinteressati), autorizzandoli a procedere all'elaborazione del Piano Attuativo da sottoporre all'esame del Comune ed indicando altresì:
   – il tipo di Piano Attuativo da utilizzare fra quelli previsti dalle norme vigenti;
   – i criteri e gli indirizzi da tenere presenti nell'elaborazione del Piano Attuativo, in coerenza coi contenuti del P.G.T. ma anche con facoltà discrezionale di fornire ulteriori criteri e indirizzi;
   – eventuali criteri per la *negoziazione* aggiuntivi e integrativi di quelli definiti dal P.G.T. (ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e) della l.r. 12 del 2005).
5. La comunicazione di cui al comma precedente dovrà essere inviata dal Comune entro 30 giorni dal ricevimento della *proposta preliminare*. La mancata pronuncia del Comune entro detto termine equivarrà a rinuncia del medesimo a provvedere direttamente all'elaborazione del Piano Attuativo e ad accettazione dei contenuti della *proposta preliminare*, e darà facoltà ai soggetti aventi titolo a procedere alla presentazione dell'istanza di approvazione del piano attuativo in conformità alla *proposta preliminare*.
6. Il procedimento si conclude dunque di norma entro 30 giorni dalla presentazione della *proposta preliminare* con la comunicazione del Comune o col silenzio-assenso del Comune; tale termine può essere interrotto dal Responsabile del Procedimento per richiedere integrazioni documentali da produrre entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.
7. Nel caso la documentazione integrativa non venga presentata entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del titolare e/o Progettista, senza motivata giustificazione, la proposta è archiviata d'ufficio senza esito, previa comunicazione al Proponente.
8. Successivamente alla conclusione del procedimento, e sempre che il Comune non abbia comunicato di voler provvedere direttamente all'elaborazione del Piano Attuativo, i soggetti aventi titolo possono procedere alla presentazione dell'istanza di approvazione del piano attuativo, che deve risultare conforme ai criteri e indirizzi dettati dal P.G.T. e deve recepire le indicazioni comunicate dal Comune di cui al comma 4.

Articolo 36
Contenuto dell'istanza

1. La richiesta di approvazione di piano attuativo d'iniziativa privata (eventualmente in variante al P.G.T.) deve essere corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente nonché dalle Norme di Attuazione del P.G.T..
2. La richiesta di approvazione di *Piani attuativi* di iniziativa privata, dovrà essere inviata al Comune interessato ed in particolare deve contenere:

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 proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella proposta;
b) numero del codice fiscale del richiedente ovvero, nel caso di soggetto diverso da persona fisica, denominazione e ragione sociale, sede legale, numero di partita IVA;
c) generalità, numero di codice fiscale ed indicazione del numero di iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale di appartenenza del Progettista;
d) ubicazione ed estremi catastali degli immobili oggetto della richiesta, con la specificazione:
   – della zona urbanistica in cui gli stessi insistono;
   – di eventuali vincoli ambientali, culturali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sugli stessi;
e) indicazione del titolo che legittima il richiedente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del Progettista.

3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 37
Documenti da allegare all'istanza

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di *Piani attuativi* di iniziativa privata (in due copie, oltre ad un CD con tutti gli elaborati in formato *.pdf) si rimanda a quanto specificamente indicato:
   – nella deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267
   – nelle Norme di attuazione del P.G.T. (in particolare art. 18 dei "*Criteri ed indirizzi*" del Documento di Piano del P.G.T.).
2. Ogni proposta di Piano Attuativo deve essere corredata dall' *Esame di Impatto Paesistico* di cui all'art. 35 e segg. della *Normativa* del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), redatta e sottoscritta dal Progettista in conformità alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con d.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002 e ss.mm.ii. (vedi anche articolo 27 e segg. delle "*Norme di Attuazione*" del Piano delle Regole del P.G.T.).
3. Nel caso in cui risulti superata la *soglia di rilevanza* il piano attuativo è soggetto al *Giudizio di Impatto Paesistico* di cui all'art. 39, comma 3, della *Normativa* del menzionato PPR e deve pertanto essere corredato dalla *Relazione paesistica* di cui all'art. 35, comma 6, della stessa *Normativa*, redatta secondo le già menzionate "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate con DGR n. 7/11045 dell'08.11.2002. Per gli elaborati da allegare alla *Relazione paesistica* si rinvia all'apposito articolo del presente Regolamento.

Articolo 38
Procedura

1. Per le procedure di istruttoria ed approvazione dei *Piani attuativi*, anche in variante allo strumento urbanistico generale, si rinvia alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. Nel corso della fase istruttoria preliminare all'adozione verranno acquisiti, oltre al parere della *Commissione edilizia* (ove istituita ai sensi dell'art. 30 della l.r. 12/2005) e della *Commissione per il paesaggio* per l'*Esame di Impatto Paesistico* (ed eventuale *Giudizio di Impatto Paesistico*) anche i pareri di Enti esterni interessati, eventualmente anche mediante indizione di *conferenza di servizi* ai sensi della legge 241/1990
3. I *Piani attuativi* potranno trovare attuazione anche mediante gli *accordi di programma* previsti dalla legge 241/1990.

Sezione V – Esame Paesistico

Articolo 39

Esame di Impatto Paesistico – Giudizio di Impatto Paesistico

1. Ogni progetto edilizio e ogni piano attuativo che sia suscettibile di modificare lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici – ad eccezione di quelli riguardanti ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica (per i quali valgono le procedure dettate dal d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12) – deve essere corredato dall'*Esame di Impatto Paesistico* di cui all'art. 35 e segg. della *Normativa* del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) (si vedano in proposito anche le Norme di Attuazione del P.G.T. vigente).
2. L'*Esame di Impatto Paesistico* dovrà essere effettuato dal Progettista in conformità alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con d.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002 e ss.mm.ii. e tenendo conto di quanto indicato nei vigenti "atti a specifica valenza paesaggistica" che, in quanto tali, sono considerati – ai sensi dell'art. 3 della *Normativa* del PPR – strumenti della pianificazione paesaggistica integrati nel "Piano del Paesaggio Lombardo" (PPR, PTCP, PTC del Parco Agricolo Sud Milano, P.G.T., piano attuativo).
3. Nel caso in cui l'impatto paesistico risulti superiore alla *soglia di rilevanza* il progetto/piano è soggetto al *Giudizio di Impatto Paesistico* di cui all'art. 39, comma 3, della *Normativa* del PPR e deve pertanto essere corredato anche dai seguenti elaborati specifici, che consentano di meglio contestualizzare il progetto:
   a) *Relazione paesistica* di cui all'art. 35, comma 6, della stessa *Normativa*, redatta secondo le già menzionate "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate con DGR n. 7/11045 dell'08.11.2002;
   b) rilievo fotografico dettagliato dell'area di intervento e del suo contesto;
   c) planimetria d'assieme in scala 1:500 di estensione adeguata;
   d) sviluppo prospettico delle opere in progetto;
   e) simulazioni fotografiche delle opere in progetto inserite nel contesto paesistico.
4. Il *Giudizio di Impatto Paesistico* è espresso dal Responsabile della struttura comunale di riferimento, sentito il parere della *Commissione per il paesaggio* di cui all'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
5. E' in facoltà dei soggetti di cui al comma 4, anche su richiesta della *Commissione per il paesaggio*, richiedere integrazioni documentali aggiuntive rispetto a quanto indicato al comma 3.

Sezione VI – Agibilità

Articolo 40

Soggetti legittimati e procedura

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio di certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi, nonché i loro successori o aventi causa di cui ai precedenti articoli, o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione.
2. La domanda finalizzata al rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata dai soggetti di cui al comma 1 entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, nei seguenti casi:
   a) interventi di nuova costruzione e ampliamento;
   b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
   c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.
3. Il certificato di agibilità deve riguardare di norma l'intero intervento edilizio e l'edificio nella sua interezza, ma può essere richiesto anche:
   a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
   b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse,

siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

4. Qualora l'eventuale richiesta di integrazioni documentali non avesse riscontro, da parte del titolare e/o Progettista, nel termine di 60 giorni, senza motivata giustificazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio senza necessità di altra formalità.
5. La procedura per il rilascio del certificato di agibilità, ovvero per il configurarsi del silenzio–assenso, è dettagliata al titolo III del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, a cui si rinvia.
6. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 2, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui all'art. 25 comma 3, lettere a), b) e d) e all'articolo 5, comma 3, lettera a) del d.P.R. 380 del 2001 presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
   a) richiesta di accatastamento dell'edificio che l'ufficio tecnico provvede a trasmettere al catasto;
   b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.
7. Il rilascio del certificato di agibilità o l'attestazione per silenzio-assenso, non pregiudica il potere del Comune di dichiarare inagibile un edificio o parte di esso qualora, nell'esercizio del potere di vigilanza, dovesse essere accertato il venire meno o l'insussistenza dei requisiti di agibilità previsti dalla normativa.

Articolo 41
Contenuto dell'istanza

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 di codice fiscale del richiedente ovvero, nel caso di soggetto diverso da persona fisica, denominazione e ragione sociale, sede legale, numero di partita IVA;
   c) estremi del provvedimento abilitativo (ed eventuali relative varianti) in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
   d) estremi della dichiarazione di ultimazione dei lavori presentata;
   e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 42
Documenti da allegare all'istanza

1. L'elenco dei documenti da allegare alle richieste di agibilità è individuato con determinazione del Responsabile della struttura comunale di riferimento ed è riportato sull'apposita modulistica "unificata", predisposta per tutti i Comuni aderenti allo *Sportello Telematico Unificato* di cui al precedente art. 19, reperibile sul relativo portale web e/o sulla modulistica elaborata e resa disponibile dal Comune sul proprio sito istituzionale
2. L'elenco della documentazione potrà sempre essere modificato qualora sia necessario per esigenze di istruttoria o per sopravvenute norme regionali e nazionali.
3. L'incompletezza della documentazione pregiudica la formazione del silenzio-assenso sull'istanza.

Articolo 43
Agibilità dei fabbricati con funzioni produttive ed economiche

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 6, commi 1 e 2, della legge regionale 19 febbraio 2014, n. 11 "*Impresa Lombardia: per la libertà di impresa, il lavoro e la competitività*", l'agibilità degli edifici con

funzioni produttive ed economiche può essere conseguita, in alternativa al relativo certificato, a mezzo di dichiarazione presentata ai sensi dell'articolo 25, comma 5-bis, del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

2. Il Responsabile della struttura comunale di riferimento può verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate, qualora venga accertato che sono state rese dichiarazioni non veritiere relative ai requisiti e presupposti necessari per l'agibilità, informa l'interessato, l'ordine professionale e l'Autorità Giudiziaria, provvedendo al contempo ad adottare i provvedimenti idonei al fine di impedire l'utilizzo di edifici, o parti di essi, privi dei requisiti di agibilità previsti dalla normativa vigente.

Articolo 44
Libretto d'uso e di manutenzione

1. Il *Libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato* è un documento tecnico predisposto dal Direttore dei Lavori in applicazione di quanto disposto dal punto 10.1 delle Norme tecniche per le costruzioni approvate con decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 "*Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*" nonché dal vigente Regolamento Locale d'Igiene (articolo 3.3.24 lett. A), che deve essere allegato alla richiesta di certificato di agibilità, e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura comunale di riferimento che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato di agibilità richiesto, del quale costituisce un allegato.
3. Sul libretto il Direttore dei Lavori deve annotare tutto quanto richiesto dalle norme richiamate al precedente comma 1 e in particolare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico e di sicurezza relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione, sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria – con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche – nonché sugli apparati fissi finalizzati a garantire la sicurezza durante gli interventi manutentivi (prevenzione della caduta dall'alto, ecc.).
4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.
5. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
6. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni, o certificazioni di competenza comunale, procede il Direttore dei Lavori; per le annotazioni periodiche provvedono la proprietà e/o l'amministratore incaricando uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato, i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato, facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici, nonché a tutti gli aspetti d'uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.
7. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano:
   - la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso, nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione;
   - le precauzioni da adottare, anche in relazione alle attrezzature fisse di cui il fabbricato è a tal fine predisposto, durante gli interventi manutentivi (prevenzione della caduta dall'alto, ecc.).

Articolo 45
Sanzioni in caso di mancata presentazione dell'istanza

1. La mancata presentazione dell'istanza comporta, ai sensi dell'art 24 c. 3 del d.PR 380/200, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
2. Il Responsabile della struttura comunale di riferimento, sulla scorta degli eventuali indirizzi espressi dalla Giunta Comunale, provvede a determinare la graduazione delle sanzioni pecuniarie. Tale

graduazione dovrà essere rapportata al ritardo con il quale viene presentata l'istanza dalla data di ultimazione dei lavori.

Sezione VII – Altri procedimenti e certificazioni

Articolo 46
Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica certifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, dettate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, al momento del suo rilascio. La validità del certificato viene meno decorso un anno dalla data di rilascio e comunque qualora entro tale termine intercorrano modificazioni nelle previsioni urbanistiche tali da variare la disciplina prevista per l'area.
2. La domanda deve essere inoltrata, alla struttura comunale di riferimento, specificando le generalità del richiedente, gli identificativi catastali dei terreni per cui si richiede la certificazione, allegando uno stralcio della planimetria catastale aggiornata con evidenziati gli identificativi catastali stessi.
3. I certificati vengono rilasciati, ai sensi dell'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, entro 30 giorni dalla richiesta previo pagamento dei diritti di segreteria.

Articolo 47
Convenzioni

1. La disciplina delle convenzioni può essere utilizzata in ogni caso quando risulti giustificata da finalità di pubblico interesse ed in particolare nei casi e con i contenuti previsti dal P.G.T. vigente.
2. La convenzione – con l'eccezione di quella obbligatoriamente prevista a corredo di *Piani attuativi* (o "*Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*") la cui approvazione sia di competenza di organi collegiali del Comune – può essere sostituita da atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, il cui testo dovrà essere preventivamente approvato dal Comune.

CAPO II
Accesso ai documenti

Articolo 48
Documenti amministrativi

1. E' considerato documento amministrativo ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni o non relativi ad uno specifico procedimento, formati dall'Amministrazione o dalla Stessa detenuti o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa, ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico–edilizie e paesistico–ambientali.

Articolo 49
Normativa di riferimento

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi e con le modalità previste nelle norme seguenti:

a) Capo V della legge 7 agosto 1990, n. 241 (*Nuove norme sul procedimento amministrativo*) e ss.mm.ii.;
b) decreto del Presidente della Repubblica 27 giugno 1992, n. 352 (*Regolamento per la disciplina delle modalità di esercizio e dei casi di esclusione del diritto di accesso ai documenti amministrativi, in attuazione dell'art. 24, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241*...);
(detto d.P.R. è stato abrogato dal d.P.R. n. 184 del 2006, tranne l'articolo 8 che resta in vigore transitoriamente fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 24, comma 6 [2], della legge n. 241 del 1990);
c) decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 2006, n. 184 (*Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi*);
d) decreto legislativo 24 febbraio 1997, n. 39 (*Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente*);
e) l.r. 1 febbraio 2012, n. 1 (*Riordino normativo in materia di procedimento amministrativo, diritto di accesso ai documenti amministrativi, semplificazione amministrativa, potere sostitutivo e potestà sanzionatoria*);
f) Statuto dei Comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone;
g) Regolamento comunale del diritto di accesso ai documenti amministrativi, redatto ai sensi degli Statuti comunali, in conformità ai princìpi stabiliti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241, e con l'osservanza dei criteri fissati dall'articolo 8 del d.P.R. 27 giugno 1992, n. 352, e dal d.P.R. 12 aprile 2006, n. 184.

Articolo 50

Pubblicità degli atti amministrativi a carattere generale

1. Qualsiasi atto o provvedimento amministrativo di natura generale in materia edilizia è pubblicizzato nelle forme di legge ove queste siano prescritte; in difetto ne verrà data pubblicità mediante pubblicazione all'albo pretorio e con eventuali ulteriori forme ritenute efficaci.

Articolo 51

Pubblicità dei provvedimenti/procedimenti edilizi

1. Dei *Permessi di costruire* emanati viene data pubblicità attraverso la pubblicazione all'albo pretorio prevista dall'art. 38, comma 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. Delle *Dichiarazioni di Inizio Attività* complete ed efficaci – così come delle *Segnalazioni Certificate di Inizio Attività* e delle altre segnalazioni e comunicazioni riepilogate all'art. 23, c. 1 – viene conservato un registro presso la struttura comunale di riferimento consultabile dal pubblico.
3. Attraverso lo Sportello telematico informatico saranno resi consultabili l'elenco informatico delle pratiche edilizie presentate e le informazioni sull'iter del procedimento.
4. Le normative relative ai provvedimenti urbanistici (adozione/approvazione) prevedono procedure specifiche di pubblicazione, a cui si rinvia.

Articolo 52

Partecipazione al procedimento

1. La struttura comunale di riferimento, che detiene la responsabilità del procedimento, garantisce la partecipazione al procedimento amministrativo eventuali controinteressati noti.

[2] Il comma richiamato così recita: « Con regolamento, adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, il Governo può prevedere casi di sottrazione all'accesso di documenti amministrativi ...omissis... »

Articolo 53
Rilascio di copie

1. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto.
2. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dalle Amministrazioni comunali.
3. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo.
4. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 2.
5. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

CAPO III
Vigilanza e sanzioni

Articolo 54
Verifiche ed ispezioni

1. L'attività di vigilanza sulle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale compete al Responsabile della struttura comunale di riferimento, di cui all'art. 16, che la esercita avvalendosi del personale tecnico assegnato all'ufficio, nonché degli ufficiali e/o agenti di Polizia locale preposti a tale compito.
2. Nell'esercizio dell'attività di vigilanza di cui al comma 1, al Responsabile e/o alle persone da lui delegate e alla Polizia Locale deve essere garantito libero accesso ai cantieri, al fine di dar corso agli accertamenti volti a verificare la conformità delle opere al progetto depositato in Comune, alle eventuali prescrizioni contenute nei titoli abilitativi ed, in generale, alle norme vigenti in materia. Gli accertamenti potranno essere svolti, in qualsiasi tempo, anche nel caso di interventi non soggetti a titolo edilizio.
3. Prima dell'inizio dei lavori, il committente è tenuto a consegnare al Direttore dei Lavori e all'impresa esecutrice copia del titolo abilitativo e dei relativi grafici progettuali che dovranno essere esibiti a richiesta agli organi di vigilanza. Nel caso in cui, in sede di sopralluogo, l'impresa non sia in grado di esibire il titolo edilizio richiesto e per il tipo di intervento in corso lo stesso sia dovuto, al committente è comminata la sanzione di €. 200,00.
4. Le risultanze degli accertamenti devono essere riportate in apposito verbale, redatto tempestivamente e comunque nel più breve tempo possibile, che dovrà essere sottoscritto dal personale presente in fase di ispezione e contenere tutti i dati identificativi dell'immobile, del sito e dei soggetti intervenuti al sopralluogo e, in generale, tutti gli elementi necessari a consentire la predisposizione di un eventuale provvedimento. Il verbale dovrà essere inoltrato al comandante della Polizia Locale e al Responsabile della struttura comunale di riferimento, di cui all'art. 16, per gli adempimenti conseguenti.
5. I frazionamenti catastali dei terreni di cui all'art. 30, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, vengono rilasciati dall'ufficio all'interessato, previa apposizione del timbro di attestazione di avvenuto deposito.

Articolo 55
Direzione dei lavori privati

1. Il Direttore dei Lavori è responsabile della conformità delle opere ai contenuti degli elaborati progettuali assentiti e alle modalità esecutive stabilite dal titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di varianti eseguibili in corso d'opera di cui all'art. 41 comma 2 della L.R. n. 12/05 e (per quanto, disapplicato in Lombardia) dall'art. 22, c. 2, del d.P.R. 380/2001, nei limiti delle particolari limitazioni poste dal P.G.T. (Piano delle Regole) per il Nucleo Urbano di Antica Formazione.
2. Il Direttore dei Lavori deve assicurarsi che all'impresa esecutrice sia stata fornita una copia del titolo edilizio e dei relativi elaborati grafici di progetto.

3. Qualora il Direttore dei Lavori accerti che il committente e/o l'impresa esecutrice hanno eseguito i lavori in difformità dal titolo edilizio, con esclusione delle varianti eseguibili in corso d'opera, è tenuto a segnalarlo, con comunicazione motivata, al Responsabile della struttura comunale di riferimento di cui all'art. 16 e, nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al progetto assentito, deve rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione.
4. Il Direttore dei Lavori è tenuto a presenziare e collaborare con il organi di vigilanza durante le operazioni di ispezione e controllo di cui al precedente art. 54 comma 1.
5. In caso di varianti sostanziali al progetto o di intervento in zona di vincolo paesaggistico e/o monumentale, prima di dar corso alla loro esecuzione, il Direttore dei Lavori è tenuto ad informare, per iscritto, il committente e l'impresa della necessità di acquisire preventivamente specifica autorizzazione paesaggistica e/o specifico titolo abilitativo e a dare disposizioni all'impresa affinché la stessa non dia esecuzione a tali varianti e opere fino a che non verrà completato l'iter amministrativo di acquisizione dei predetti provvedimenti obbligatori.

Articolo 56
Normativa di riferimento

1. Le sanzioni urbanistico–edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ai quali si rinvia:
   a) art. 27 (*Vigilanza sull'attività urbanistico–edilizia*);
   b) art. 28 (*Vigilanza su opere di amministrazioni statali*);
   c) art. 29 (*Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività*);
   d) art. 30 (*Lottizzazione abusiva*);
   e) art. 31 (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*);
   f) art. 33 (*Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità*);
   g) art. 34 (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*);
   h) art. 35 (*Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici*);
   i) art. 36 (*Accertamento di conformità*);
   j) art. 37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità*);
   k) art. 38 (*Interventi eseguiti in base a permesso annullato*);
   l) art. 39 (*Annullamento del permesso di costruire da parte della regione*);
   m) art. 40 (*Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione*);
   n) art. 41 (*Demolizione di opere abusive*);
   o) art. 42 (*Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione*);
   p) art. 43 (*Riscossione*);
   q) art. 44 (*Sanzioni penali*);
   r) art. 45 (*Norme relative all'azione penale*).

   Le sanzioni urbanistico–edilizie sono inoltre disciplinate dai seguenti articoli della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, ai quali si rinvia:
   a) art. 49 (*Sanzioni*);
   b) art. 50 (*Poteri regionali di annullamento e di inibizione*);
   c) art. 53 (*Sanzioni amministrative*):
   d) art. 54 (*Determinazione delle varianti essenziali*).
2. Per l'applicazione delle sanzioni, di cui agli articoli 31 e 34 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12.
3. Le sanzioni amministrative in materia di violazione paesaggistico–ambientale sono regolate:
   a) dall'articolo 167 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) e s.m.i.;
   b) dal decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali 26 settembre 1997 (*Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo*) (G.U. 4.10.1997 n. 232) se ed in quanto applicabile (poiché

emanato ai fini del condono edilizio, ma pur sempre costituente l'unico riferimento a scala nazionale);

c) dalla Sezione terza del "Regolamento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche" approvato dalla Provincia di Milano, applicabile limitatamente alle violazioni relative ai vincoli la cui tutela è di competenza della stessa Provincia;

4. Le sanzioni penali in materia di violazione paesaggistico–ambientale sono regolate:
   a) dall'articolo 44 del d.P.R. 380 del 2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*);
   b) dall'articolo 181 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*), e s.m.i.

Articolo 57
Procedimento sanzionatorio

1. Il Responsabile del procedimento, ove non sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento, provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati che risultino individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
   a) l'amministrazione competente;
   b) l'oggetto del procedimento promosso;
   c) l'ufficio e la persona responsabile del procedimento;
   d) la data entro la quale, in base alla normativa vigente, deve concludersi il procedimento;
   e) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti;
   f) ogni altro elemento o notizia ritenuta utile dal Responsabile del procedimento o prescritta dal Responsabile del Servizio o da circolari interne all'Ente;
3. In caso di opere in corso di esecuzione, qualora sia accertata la realizzazione di opere in assenza di titolo abilitativo o in difformità rispetto al progetto assentito, in contrasto con le norme e con il vigente PGT, il Responsabile della struttura comunale di riferimento emette idoneo provvedimento per la sospensione dei lavori.
4. Il Responsabile della struttura comunale di riferimento, entro 45 giorni dall'eventuale ordine di sospensione del lavori di cui al comma precedente, 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 e adotta il provvedimento definitivo.
4. La sanzione è irrogata dal Responsabile della struttura comunale di riferimento, di cui all'art. 16, mediante apposito provvedimento che deve contenere:
   a) generalità del trasgressore;
   b) tipo di illecito accertato;
   c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
   d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
   e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
   f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
5. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.
6. Il Responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
7. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.
8. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, commi 55 e 56, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*).
9. Il Responsabile della struttura comunale di riferimento, sulla scorta degli eventuali indirizzi espressi dalla Giunta Comunale, provvede a determinare la graduazione delle sanzioni pecuniarie. Tale graduazione dovrà riferirsi alle diverse fattispecie previste dalla normativa, anche raggruppate per gruppi omogenei, sulla base dell'entità della lesione sull'interesse pubblico.

10. Per le sanzioni pecuniarie, nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Articolo 58
Cartello di cantiere

1. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento, ai sensi dell'art. 27, comma 4 del d.P.R. 380/2001, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente le seguenti dimensioni:
   – per i lavori pubblici, non inferiori a mt 2,00 di altezza e mt 1,00 di larghezza (vedi circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 1729/UL del 1° giugno 1990),
   – per lavori privati, non inferiori a mt 0,65 di altezza e mt 0,95 di larghezza,

   con l'indicazione:
   – del tipo, dell'oggetto e della destinazione dell'intervento;
   – degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia;
   – delle generalità del titolare dello stesso;
   – del nominativo del Progettista;
   – del nominativo del Direttore dei lavori;
   – del nominativo dell'Impresa assuntrice dei lavori;
   – del nominativo del Responsabile del cantiere;
   – del nominativo del Responsabile dei lavori ai fini della sicurezza;
   – del nominativo del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione (C.S.P.);
   – del nominativo del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (C.S.E.);
   – della data di inizio dei lavori e della data di prevista ultimazione degli stessi;
   – del recapito telefonico a cui rivolgersi in caso di emergenza.
2 In caso di cantieri interessanti immobili amministrati in regime condominiale, l'obbligo di apposizione del cartello, di cui al precedente comma 1, deve essere assolto dall'Amministratore; in caso di intervento su singola unità immobiliare detto obbligo compete al relativo proprietario.
3. La mancata affissione del cartello, determina la sospensione dei lavori fino alla sua apposizione e l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari ad euro 300,00. Ove la compilazione fosse incompleta, la sanzione è ridotta alla metà.
4. L'affissione del cartello è facoltativa per gli interventi di edilizia libera o non subordinati alla presentazione di documentazione tecnica asseverata.
5. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.

Titolo III
LE COMMISSIONI EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO

Articolo 59
Competenze

1. La *Commissione edilizia* è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, che può essere facoltativamente istituita dal Comune ai sensi dell'art. 30 della l.r. n. 12 del 2005.
2. In particolare si esprime in merito alla qualità architettonico–progettuale, compositiva ed ambientale del progetto edilizio ed urbanistico: il parere può contenere indicazioni o prescrizioni.
3. L'attività consultiva della *Commissione edilizia* si svolge attraverso l'espressione di pareri, preventivi, obbligatori nel casi previsti dal presente Regolamento, e non vincolanti per il soggetto responsabile dell'emissione del provvedimento.
   Il parere, se sfavorevole, deve essere adeguatamente motivato.

Articolo 60
Composizione, nomina, durata.

1. La *Commissione edilizia* è:
   a) presieduta dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia. Nel periodo transitorio che precede la costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia, la Commissione continuerà ad essere presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato;
   b) composta da quattro membri oltre al Presidente, di cui uno indicato dalla minoranza consiliare, scelti tra persone che abbiano comprovata esperienza nelle discipline relative all'architettura e/o all'edilizia e/o all'urbanistica e/o in altre discipline che intervengono nei processi di trasformazione del territorio, in particolar modo in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, beni ambientali, naturali e storico-culturali;
   c) fa inoltre parte di diritto della *Commissione edilizia*, senza diritto di voto:
      – un tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia delegato dal Presidente con funzioni di Segretario.
2. In caso di assenza o impossibilità del Presidente, la Commissione verrà presieduta da altro tecnico della struttura comunale di riferimento o dello Sportello Unico per l'Edilizia appositamente delegato dal Presidente.
3. I membri di cui alla lettera b) del comma 1, sono nominati con deliberazione del competente organo comunale e rimangono in carica sino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale sono stati nominati e comunque sino alla nomina di una nuova *Commissione edilizia*.
4. I Commissari possono essere riconfermati esclusivamente per un secondo mandato successivo.

Articolo 61
Incompatibilità. Conflitto di interessi. Decadenza.

INCOMPATIBILITA'
1. La carica di commissario è incompatibile:
   a) con la carica di consigliere comunale;
   b) con la carica di componente della Giunta Comunale;
   c) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
2. Per i componenti la *Commissione edilizia* esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla legge per i Consiglieri Comunali e quelle richiamate dalla Circolare Ministeriale 5/9/1966 n. 3968 che vieta l'inclusione, tra i componenti della *Commissione Edilizia*, di rappresentanti di organi dello Stato.
3. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla *Commissione edilizia*.

CONFLITTO DI INTERESSI

4. I Commissari non possono partecipare all'esame di progetti o argomenti specifici posti all'attenzione della *Commissione edilizia* quando in relazione a tali progetti o argomenti abbiano un interesse ovvero vi abbiano interesse parenti o affini sino al quarto grado o il coniuge.
5. Il Commissario che si trovi in tale situazione deve astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
6. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

DECADENZA

7. Il Commissario decade automaticamente nel caso in cui insorga, successivamente alla sua nomina una delle cause di incompatibilità indicate ai commi 1, 2 e 3.
8. Il Commissario decade inoltre automaticamente nel caso di assenza priva di giustificazione scritta, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre un quarto delle sedute di un anno anche se non consecutive.

Articolo 62
Funzionamento

1. Le riunioni della *Commissione edilizia* sono convocate dal Presidente, ogni volta che questi lo ritenga necessario, mediante comunicazione scritta, valida anche se trasmessa via fax o posta elettronica, che dovrà indicare l'ordine del giorno provvisorio e pervenire almeno cinque giorni prima della riunione.
   I progetti sono iscritti all'ordine del giorno in base alla data di presentazione o di integrazione al protocollo comunale.
   Le riunioni sono valide in prima convocazione se vi partecipano, oltre al Presidente, almeno tre dei membri indicati all'art. 60, comma 1, lettera b), in seconda convocazione se vi partecipano, oltre al Presidente almeno 2 membri indicati sempre all'art. 60, comma, 1 lettera b).
2. I pareri della *Commissione edilizia* si intendono validamente assunti con il voto a maggioranza; in caso di parità di voto prevale il voto del Presidente o di chi ne fa le veci.
3. Delle riunioni della *Commissione edilizia* viene redatto un verbale sottoscritto da tutti i partecipanti; dietro motivata richiesta chiunque può ottenerne copia. Della verbalizzazione, come pure della conservazioni dei verbali, è responsabile il Segretario della Commissione.
4. Le riunioni della *Commissione edilizia* non sono pubbliche; il Presidente può ammettere alle sedute di *Commissione edilizia*, quando lo ritenga necessario, il Progettista esclusivamente per l'illustrazione del progetto, senza possibilità di partecipazione alla fase di espressione del parere.
5. La *Commissione edilizia*, se lo ritiene necessario, può inoltre eseguire sopralluoghi, ovvero delegare alcuni membri ad effettuare sopralluoghi; in casi particolari, la Commissione può motivatamente richiedere, per una più puntuale collocazione nel contesto, la produzione di viste prospettiche, rappresentazioni tridimensionali fotorealistiche (*renders*), plastici.
6. La *Commissione edilizia* può richiedere all'ufficio competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame, alle normative vigenti ed alla strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia degli atti.
   Rientra nei diritti di ciascun Commissario richiedere la visione di tutti i documenti agli atti d'ufficio utili per l'espressione del parere.
7. E' altresì garantita a tutti i componenti la preventiva visione di tutti i progetti all'ordine del giorno.

Articolo 63
Attribuzioni

1. La *Commissione edilizia* esprime parere in ordine:
   – alle domande di *Parere preventivo*, nei casi previsti dall'art. 20 comma 2
   – alle richieste di *Permesso di Costruire* e di Permesso di costruire *in variante* con eccezione del caso a) del comma seguente;
   – alle domande di approvazione di *Piani Attuativi* e delle relative *Proposte preliminari*;
   – alle proposte di modifica del *Regolamento Edilizio*.
2. Il parere della *Commissione edilizia* non è obbligatorio nei seguenti casi:
   a) varianti in corso d'opera al *Permesso di Costruire* tali da non incidere su eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento originario;
   b) interventi in sanatoria (accertamento di conformità e sanatoria c.d. giurisprudenziale);

c) rinnovo di *Permesso di Costruire*;
d) voltura di *Permesso di Costruire* (o di *D.I.A. o di S.C.I.A.*);
e) pronunce di diniego del *Permesso di Costruire* per carenza di titolo o per carenza documentale non integrata nei termini assegnati o per interventi non conformi alle normative vigenti;
f) modifiche di destinazione d'uso senza opere;
g) opere oggetto di *D.I.A. e di S.C.I.A.*;
h) pronunce di decadenza di *Permesso di Costruire*/*D.I.A./S.C.I.A.* per decorrenza dei termini;
i) provvedimenti di proroga di *Permesso di Costruire*;
l) targhe, insegne, cartellonistica in genere, tende aggettanti su suolo pubblico.

3. Il parere della *Commissione edilizia* è obbligatorio nei seguenti casi:
   a) applicazione delle misure di salvaguardia;
   b) annullamento d'ufficio del *Permesso di Costruire*.
4. E' comunque sempre fatta salva la possibilità, da parte del Responsabile del Procedimento o del soggetto responsabile all'emanazione del provvedimento, di richiedere il parere della *Commissione edilizia*, con adeguata motivazione, anche per casi in cui detto parere non è dovuto ai sensi del presente Regolamento.

Articolo 64
Commissione per il paesaggio

1. I Comuni Vermezzo e Zelo Surrigone sono dotati, in forma associata, della *Commissione per il paesaggio* di cui all'articolo 81, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. La *Commissione per il paesaggio* è stata istituita dai Comuni coi requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica dettati dalla Giunta regionale con d.G.R. VIII/7977 del 6 agosto 2008, come modificati ed integrati dalla d.G.R. VIII/8139 del 1 ottobre 2008 e d.G.R. VIII/8952 dell'11 febbraio 2009.
3. La *Commissione per il paesaggio* resta soggetta alle norme di cui all'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 nonché ai provvedimenti regionali richiamati al comma precedente, fatte salve future modifiche e integrazioni.

Articolo 65
Assenza della Commissione edilizia

1. In assenza della *Commissione edilizia*, le norme del presente Regolamento che rinviano al parere della stessa verranno automaticamente disapplicate.

Titolo IV
DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Ambiente Urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 66

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi, ecc. deve essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
   a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, ecc., nonché alle condizioni di luce;
   b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
   c) sviluppo più o meno rapido;
   d) caratteristiche dell'apparato radicale;
   e) resistenza all'inquinamento, resistenza dell'apparato radicale e resistenza ai parassiti
   f) rilevanza estetica.
   g) gestione della manutenzione.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Le alberature, ed in particolare quelle di alto fusto, dovranno mantenere una distanza rispetto ai confini di spazi privati o di edificazioni che sia commisurata allo sviluppo arboreo della specie stessa, e comunque tale da garantire il rispetto delle condizioni di comfort ambientale.
5. In materia di distanze, si applicano le disposizioni di cui all'art. 892 e seguenti del Codice Civile.
   Lungo le nuove strade, ovvero lungo le strade esistenti possono essere piantumati filari di alberi di alto e medio fusto nel rispetto delle vigenti norme dettate dal Codice della Strada e dal Codice Civile. La collocazione del fusto della pianta dovrà essere fatta, preferibilmente, in un'aiuola.
   Ai lati delle strade per le quali è prevista la rete di pubblica illuminazione, l'eventuale filare non dovrà interferire con il cono di luce proveniente dalle lampade.
6. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
7. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo, anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
8. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici, né di altra natura, nemmeno per periodi temporanei.
9. La realizzazione di superfici a verde, in sostituzione di pavimentazioni, deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
10. Il progetto del verde dovrà essere realizzato in modo da produrre effetti positivi sul microclima delle aree, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e favorendo l'ombreggiamento sulle pavimentazioni, sui percorsi pedonali e sulle zone di sosta (es. panchine).
11. Salvo diversa prescrizione degli enti preposti alla tutela e protezione della salute e dell'ambiente, le superfici a verde previste saranno orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e, comunque, la ritenzione temporanea delle acque superficiali, evitandone il ristagno.
12. Per quanto riguarda l'ombreggiamento, delle zone adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli, non dovranno essere messi a dimora alberi che producono spine, resine, pigne o altri frutti tipici capaci

di arrecare danni a persone e/o a cose.

13. Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste, é necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.
14. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno: per essenze a grande e medio sviluppo, l'area permeabile deve avere un diametro adeguato alla dimensione dell'albero, nel suo massimo sviluppo, al fine di assicurare l'irrigazione e la crescita dell'apparato radicale.
15. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gas, acqua, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, dovranno essere attuate precauzioni al fine di non danneggiare gli apparati radicali. In particolare, dovrà essere mantenuta una distanza minima di mt 2,50 dal tronco delle alberature, salvo eventuali autorizzazioni specifiche.
    Per piante di pregio o di grande dimensione, potranno essere imposte distanze superiori a mt 2,50 o, in alternativa, l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo (esecuzione a mano, spingitubi, ecc.). In ogni caso, non potranno essere tagliate radici importanti, superiori a cm 2 di diametro.
    Ove possibile, in caso di interventi di ristrutturazione della rete dei sottoservizi, va previsto lo spostamento del servizio, qualora questo interferisca con la posizione della pianta.
    Gli alberi nelle aree di cantiere dovranno essere adeguatamente protetti da recinzioni per le masse vegetali e corsetti per le piante isolate. Le recinzioni dovranno seguire la proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alte almeno mt 1,30 da terra. I corsetti dovranno essere pieni, distaccati dal tronco ed alti mt 2,00.
16 In presenza di essenze arboree, nell'installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore, al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
17. E' obbligatorio prevedere sistemi di irrigazione automatizzati nelle aree pubbliche adibite a verde urbano realizzate nell'ambito di interventi soggetti a pianificazione attuativa.

Articolo 67

Disciplina del verde su aree private ad uso pubblico

1. L'Amministrazione comunale, per motivi igienici o di decoro, può imporre ai proprietari o agli aventi titolo, la manutenzione del verde. In particolare, al fine di impedire la diffusione delle principali malattie fitosanitarie, è fatto obbligo ai proprietari o agli aventi titolo di provvedere ad apposita difesa della vegetazione.
2. E' fatto obbligo ai proprietari di qualsiasi specie vegetale adiacente a vie pubbliche, anche di aree private non di uso pubblico, di provvedere ad opportuna manutenzione affinché non sia intralciata la circolazione veicolare e pedonale, non sia compromessa la leggibilità della segnaletica, la visibilità della carreggiata e la visione di eventuali specchi riflettenti.
3. Dovranno essere effettuate operazioni periodiche di manutenzione ordinaria volte al miglioramento della vegetazione, ed in particolare:
    a) potatura per l'eliminazione dei rami secchi (rimonda) e dei polloni, da effettuare nella stagione autunno–invernale;
    b) opportune concimazioni da effettuare sulla base delle analisi chimico–fisiche del terreno;
    c) irrigazioni ordinarie e di soccorso;
    d) difesa dalla vegetazione infestante;
    e) difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
4. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini pubblici e privati esistenti, con valenze storiche, architettoniche ed ambientali, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie architetture vegetali.
5 Gli alberi nelle aree di cantiere, di cui si prevede il mantenimento a lavori ultimati, dovranno essere adeguatamente protetti da recinzioni per le masse vegetali e corsetti per le piante isolate. Le recinzioni dovranno seguire la proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alte almeno mt 1,30 da terra. I corsetti dovranno essere pieni, distaccati dal tronco ed alti mt 2,00.
6. L'abbattimento o lo spostamento di alberi è consentito in caso di stretta necessità, ovvero in caso di comprovata malattia o pericolo. L'abbattimento o lo spostamento di alberi aventi una circonferenza del fusto, misurata ad un metro di altezza da terra, uguale o maggiore di mt 0,50, è subordinato a preventiva denuncia, da presentare alla competente struttura comunale almeno 30 giorni prima delle operazioni, con allegata planimetria, fotografie, relazione tecnica - firmata da tecnico qualificato - specificante essenza e caratteristiche dell'albero, i motivi dell'abbattimento o spostamento (pericolo per cose o persone, pregiudizio per edifici o strade, riqualificazione del verde, patologie non diversamente

curabili, ecc.) e le eventuali sostituzioni previste. Qualora la circonferenza del tronco sia superiore a cm 120, è obbligatorio procedere alla sostituzione degli alberi abbattuti nel rispetto di quanto previsto al comma 9. L'ufficio può manifestare il proprio dissenso entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia. In caso contrario, decorso tale termine, l'interessato può dar corso all'intervento.

7. In materia di distanze, si applicano le disposizioni di cui all'art. 892 e seguenti del Codice Civile.
8. La denuncia non è prescritta per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (es. pioppeti) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.
9. Sono fatte salve eventuali prescrizioni dettate dal P.G.T. in materia di disciplina del verde su aree pubbliche e private, qualora più gravose.
10. In merito alle essenze arboreo/arbustive, è necessario utilizzare specie con bassa o nulla allergenicità evitando l'utilizzo di Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo e di erbe appartenenti a *Graminae*, *Plantaginaceae*, *Polygonaceae*; relativamente al *Platanus acerifolia* (Platano), in Italia la sua presenza non costituisce ancora un problema allergologico, tuttavia lo è in altri Paesi europei dove la sua presenza è notevole, e quindi sarebbe auspicabile limitarne la sua piantumazione a scopi preventivi. E' altresì fondamentale non utilizzare specie con spine sui rami o sulle foglie, specie urticanti o con parti velenose (come Tasso, Oleandro, Maggiociondolo). Una corretta gestione e manutenzione delle aree verdi è essenziale per limitare la diffusione di specie spontanee infestanti e allergeniche (come ad esempio *Graminacee*, *Composite*, *Urticaceae* e *Chenopodiaceae*).
    In considerazione della loro azione repellente contro le zanzare, parimenti si preveda la messa a dimora di piante ed essenze erbacee perenni e/o ornamentali, quali ad esempio, la "*Catambra*" (alberello della famiglia delle *bigognacee*), la Citronella (*Cymbopogon nardus*), la Monarda (*Monarda punctata*), la Calendula (*Calendula Officinalis*), l'Agerato (*Ageratum houstonianum*) e l'Erba Gatta (*Nepeta Cataria*).

Articolo 68

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 ispezionabilità e ripristinabilità, 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 interventi è necessario recintare l'area interessata dai lavori con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
5. In determinati interventi, quali ai lati delle strade di nuova costruzione, nel caso di riqualificazione di quelle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione, negli spazi privati ad uso pubblico, quali parcheggi ed aree attrezzate, dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto, al fine di ridurre l'effetto di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico ed atmosferico.
6. E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi di apposito repertorio di soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni per le diverse parti del territorio comunale, che tengano in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata. In relazione alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, potrà essere predisposto analogo repertorio di tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, all'usura e alla manutenibilità. Tali repertori sono da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale, previo parere consultivo della *Commissione edilizia* o della *Commissione per il paesaggio*.

Articolo 69

Insegne, targhe ed altri mezzi pubblicitari

1. Insegne, manifesti, cartelli ed altri mezzi pubblicitari, da considerarsi parte integrante del disegno dei paesi e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi. La loro installazione ed apposizione è

disciplinata dal presente Regolamento edilizio, dal “Regolamento per la disciplina della pubblicità e delle affissioni” e dal “Piano generale degli impianti pubblicitari” approvati ai sensi dell'art. 3 e dell’art. 36, comma 8, del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507, e ss.mm.ii.

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 l'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.
4. Le insegne, gli altri mezzi pubblicitari, le targhe e le insegne devono essere concepiti in modo che la forma, i colori, i materiali e la tipologia delle scritte pubblicitarie siano rispettosi del decoro urbano e si armonizzino con il contesto e con gli edifici in cui sono inseriti. Le vetrine e i mezzi pubblicitari delle unità commerciali inseriti nella medesima unità edilizia devono essere il più possibile uniformati per tipologia, materiali e colori.
5. Le insegne d’esercizio devono essere collocate all’interno dell’apertura della vetrina, ove presente, senza compromettere i requisiti di aero-illuminazione naturale dei locali interni destinati alla permanenza di persone e senza sovrapporsi alla facciata e ad eventuali componenti architettonici della stessa (es. balconi). In caso di accertata impossibilità tecnica, l’eventuale soluzione alternativa proposta dovrà armonizzarsi con il contesto e l’edificio e sarà valutata caso per caso, anche con l’ausilio della *Commissione edilizia* e/o del *paesaggio*.
6. Le insegne possono essere illuminate con luce filtrata o indiretta. L’illuminazione non deve interferire con la sicurezza stradale o arrecare abbagliamento ai conducenti dei veicoli ed ai pedoni. Sono vietate le insegne a luce intermittente.
7. Le targhe opache e assimilabili sono ammesse, allorché l’attività da pubblicizzare non sia dotata di vetrina prospiciente la strada, ubicate ai lati degli ingressi pedonali e carrai, di dimensioni contenute e nel rispetto dell’architettura della facciata. In presenza di più targhe, le stesse dovranno essere raggruppate e uniformate per caratteristiche.
8. Le insegne a bandiera sono consentite solo ed esclusivamente per attività di interesse pubblico, quali Pronto Soccorso, Ospedali, Farmacie, Carabinieri, Rivendite di Tabacchi, ecc. Esse dovranno avere altezza superiore a 3,00 m dal piano del marciapiede e 4,50 m dal piano stradale, nelle strade prive di marciapiede. In caso di impossibilità a rispettare tali disposizioni è ammesso proporre una soluzione alternativa motivata che garantisca comunque la sicurezza della circolazione stradale e si armonizzi con l’edificio ed il contesto.
9. Gli impianti ed i mezzi pubblicitari non autorizzati preventivamente o installati in violazione dei disposti di legge, del presente Regolamento e del “Regolamento per la disciplina della pubblicità e delle affissioni”, nonché in violazione delle prescrizioni contenute nelle autorizzazioni concesse dalle autorità competenti, devono essere rimossi, oltre all’applicazione delle sanzioni amministrative previste dal “Regolamento per la disciplina della pubblicità e delle affissioni”.

Articolo 70
Procedura per il rilascio dell’autorizzazione

1. Il rilascio delle autorizzazioni al posizionamento e all’installazione di insegne, targhe, cartelli e altri mezzi pubblicitari e tende solari nei centri abitati è di competenza del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 3 del precedente articolo e fatta salva la necessità di acquisire il preventivo nulla-osta tecnico dell’Ente proprietario della strada, nel caso in cui il manufatto pubblicitario sia visibile da strade statali, regionali o provinciali. Fuori dai centri abitati la competenza al rilascio dell’autorizzazione spetta all’Ente proprietario della strada.
2. L’istanza deve essere presentata completa di tutta la documentazione elencata nell’apposita modulistica “unificata”, predisposta per tutti i Comuni aderenti allo *Sportello Telematico Unificato* di cui all’art. 19, reperibile sul relativo portale web e/o la modulistica elaborata e resa disponibile dal Comune sul proprio sito istituzionale e necessaria a dimostrare il rispetto delle condizioni dettate dal precedente articolo.
3. L’autorizzazione è rilasciata o denegata entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, fatti salvi i diversi termini previsti dalla vigente normativa se l’installazione è da effettuare in zone soggette a vincolo paesaggistico e/o monumentale.
4. Il titolare dell’autorizzazione ha l’obbligo di mantenere in buono stato di manutenzione e sicurezza le insegne, gli altri mezzi pubblicitari, le tende e le loro strutture di sostegno, effettuare tutti gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza, adempiere alle disposizioni impartite dal

Comune nell'autorizzazione, provvedere alla rimozione in caso di scadenza, decadenza o revoca dell'autorizzazione o al venire meno delle condizioni di sicurezza e a chiedere il rinnovo dell'autorizzazione una volta decorsi i termini di validità della stessa, riportati sul provvedimento

5. Qualora sorgano pericoli per l'incolumità pubblica il Comune può motivatamente in ogni momento revocare l'autorizzazione e ordinare la rimozione dei manufatti.

Articolo 71

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 72

Percorsi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o percorsi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6, 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 antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
4. Le vernici utilizzate per la segnalazione di tutta la segnaletica orizzontale devono essere antiscivolo.
5. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 0,6; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
6. 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.
7. I proprietari devono provvedere alle spese di sistemazione dei marciapiedi fronteggianti le loro proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi propri e/o per l'apertura di nuovi passi carrai.
8. Nelle nuove edificazioni i proprietari sono tenuti alla realizzazione dei marciapiedi mancanti, nel rispetto delle disposizioni fornite dalla struttura comunale di riferimento.

Articolo 73

Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza non inferiore a mt 2,00; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di mt 2,50 (o mt 1,50 per ogni senso di marcia, qualora con una sede propria per ogni senso di marcia) e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata destinata agli autoveicoli, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 74

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 un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Articolo 75

Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione, 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 dell'autorizzazione 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 dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. L'autorizzazione 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 dell'autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato, ripristinando le condizioni preesistenti.

Articolo 76

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, di cui alla Sezione II del Capo III della Parte II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, devono essere eseguite in conformità alle disposizioni di cui:
   a) alla legge 30 marzo 1971, n. 118 "*Conversione in legge del decreto-legge 30 gennaio 1971, n. 5, e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili*" e ss.mm.ii.;
   b) alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*" e ss.mm.ii., in quanto applicabile;
   c) alla legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 "*Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione*", in quanto applicabile;
   d) alla legge 5 febbraio 1992, n.104 "*Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate*";
   e) alla Sezione II del Capo III della Parte II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
   f) al Regolamento approvato con d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 "*Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*";
   g) al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 "*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*".
2. Alle istanze per il rilascio del *Permesso di Costruire*, alle D*enunce di Inizio Attività (D.I.A.)* e *Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.)* presentate alla struttura comunale di riferimento per opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, di cui al comma 1, nonché alle *Comunicazioni di inizio lavori asseverate* rese ai sensi del comma 4 dell'art. 6 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono allegate la documentazione grafica, apposita relazione tecnica specifica e una dichiarazione atta a dimostrare e certificare le soluzioni adottate al fine di garantire la conformità delle opere in progetto alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.
3. Il rilascio del *Permesso di Costruire* e del certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1 é subordinato alla verifica della conformità del progetto e delle opere realizzate, compiuta dalla struttura

comunale di riferimento o dal tecnico incaricato dal comune, rispetto alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità il proprietario dell'immobile o l'intestatario del titolo edilizio deposita, unitamente all'istanza relativa, una dichiarazione, redatta da un tecnico abilitato, circa la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Il Responsabile della struttura comunale di riferimento può chiedere che detta dichiarazione, al fine del rilascio del certificato di agibilità, sia resa sotto forma di perizia giurata

4. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico é accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 2. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

Articolo 77
Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. 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.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
   a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
   b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
   c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
   d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi dell'occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per l'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.
6. La manomissione del suolo pubblico deve essere preventivamente autorizzata dal Comune che può, eventualmente, porre delle prescrizioni. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte, da parte del soggetto richiedente.
7. Ai fini dell'economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione ed il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate.
   Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.
8. Sono fatte salve le previsioni e le norme contenute nel vigente *Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo* (*PUGSS*), approvato (come allegato al *Piano dei Servizi* del P.G.T.) ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, e nel relativo *Regolamento del sottosuolo stradale*, previsioni e norme che prevalgono sul presente Regolamento edilizio.

Articolo 78
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 reti dei servizi pubblici dovranno essere interrate. Nel caso in cui questo non fosse possibile, le modalità di realizzazione esterna dovranno garantire l'assenza di limitazioni alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
4. Sono fatte salve le previsioni e le norme contenute nel vigente *Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo* (*PUGSS*), approvato (come allegato al *Piano dei Servizi* del P.G.T.) ai sensi e per gli effetti

dell'art. 38 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, e nel relativo *Regolamento del sottosuolo stradale*, previsioni e norme che prevalgono sul presente Regolamento edilizio.

Articolo 79

Apposizione di impianti e reti da parte della pubblica amministrazione

1. Per motivi di interesse pubblico è riservata facoltà, ai Comuni ed agli Enti competenti, di realizzare o far realizzare, previo avviso agli interessati, reti tecnologiche nel sottosuolo, sul suolo o sull'area sovrastante proprietà pubbliche o private.
2. Le servitù devono essere costituite in modo tale da essere le più convenienti allo scopo e le meno pregiudizievoli per il fondo servente, anche con attenzione e riguardo alle condizioni delle proprietà vicine.
3. Le reti tecnologiche devono essere posizionate in modo tale da non impedire il libero uso delle aree e degli edifici su cui grava la servitù.
4. I fili e i cavi senza appoggio possono passare sui fronti di edifici non finestrati.
5. I Comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone possono, per ragioni di pubblico interesse e, previo avviso alla proprietà interessata, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni:
   - targhe e cartelli con le indicazioni di vie e aree pubbliche;
   - cartelli per la segnaletica stradale verticale;
   - piastrine con i capisaldi altimetrici, di tracciamento, degli idranti, ecc.;
   - mensole, ganci, condutture e corpi illuminanti per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
   - cartelli indicatori dei servizi di trasporto pubblico, di pronto soccorso, delle farmacie e dei servizi pubblici in genere;
   - cartelli segnalatori dei servizi stradali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili;
   - orologi elettrici;
   - sostegni per i fili conduttori elettrici;
   - avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori e ogni altro elemento necessario all'organizzazione dello spazio pubblico;
6. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli - sopra indicati - non devono in alcun modo essere occultati, né devono - altresì - recare molestia all'utenza degli edifici interessati.
7. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni;
8. I mezzi oggetto del presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni tutelate, solo qualora non esistano ragionevoli soluzioni alternative e con le attenzioni necessarie in relazione alle caratteristiche degli edifici e dell'ambiente.
9. La manutenzione dei mezzi oggetto del presente articolo e delle parti di facciata sulle quali essi insistono, è a carico degli Enti pubblici o privati installatori.
10. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato sulla quale é apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso alla struttura comunale di riferimento, che potrà prescrivere le cautele del caso.

Articolo 80

Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine di trasformazione e/o distribuzione dell'energia elettrica, cabine di decompressione del gas, piccole centrali telefoniche, attrezzature necessarie per il sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, gli impianti di depurazione dei liquami provenienti dalla rete fognaria, le camerette della rete fognaria, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e devono pertanto possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.
2. La realizzazione di tali manufatti è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. I suddetti manufatti possono trovare collocazione ove consentito dal P.G.T.
4. Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri.

5. 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.
6. Sono fatte salve – in materia di manufatti connessi ai servizi a rete – le previsioni e le norme contenute nel vigente *Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo* (*PUGSS*), approvato (come allegato al *Piano dei Servizi* del P.G.T.) ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, e nel relativo *Regolamento del sottosuolo stradale*, previsioni e norme che prevalgono sul presente Regolamento edilizio.

Articolo 81
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 ai marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili, dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione II – Spazi privati

Articolo 82
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 della strada o dello spazio da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt 3,50 e non superiore a mt 6,50.
4. In caso di realizzazione di nuovi passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata, deve essere non inferiore a mt 4,50. In caso di dimostrata impossibilità a rispettare detta misura, è ammessa una distanza inferiore, purché l'apertura venga dotata di cancello ad azionamento elettrico con comando a distanza e venga rilasciata apposita deroga, ai sensi del Codice della Strada, dalla Polizia Locale.
5. Nelle nuove costruzioni, ferme restando eventuali prescrizioni più restrittive in materia di prevenzione incendi ed eliminazione delle barriere architettoniche, la distanza minima tra il limite della sede stradale, comprensiva di marciapiede, e le rampe di accesso agli spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso deve essere non inferiore a m. 4,50 e realizzata con tratto in piano da ricavare nell'area privata. In caso di dimostrata impossibilità a rispettare detta misura, il Comune può autorizzare una distanza inferiore, purché ciò non sia in contrasto con le esigenze di sicurezza del traffico e subordinando eventualmente l'autorizzazione all'adozione di particolari accorgimenti.
6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di mt 12,00 dagli angoli delle strade (incroci).
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia, nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada, nel rispetto delle norme vigenti.
10. In caso di comprovata necessità possono essere richieste dall'autorità competente misure più gravose rispetto a quelle stabilite nel presente articolo.

Articolo 83
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 devono provvedere:
   a) alla pavimentazione;
   b) alla manutenzione e pulizia;
   c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
   d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
   e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le nuove strade private aperte al pubblico transito, se a servizio di **residenze con più unità abitative**, devono avere, fatte salve le specifiche previsioni contenute in *Piani attuativi* o nei progetti esecutivi, caratteristiche analoghe a quelle stabilite dal P.G.T. (vedi N.d.A. del Piano delle Regole, art. 19), e precisamente:
   – dotazione di fascia laterale (larghezza minima m 2,00) per il parcheggio almeno su un lato, salvo il caso in cui siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale;
   – in prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
   – congrua alberatura, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci, e ove previsto dal P.G.T. o da suoi piani attuativi, dotate di sede per pista ciclabile;
   – i marciapiedi devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; avranno larghezza indicativa non inferiore a m 1,50 e, se alberati, di m 3,00. Le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;
   – le carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, dovranno avere le seguenti larghezze minime:

Tipo di carreggiata	*larghezza della corsia (m)*
carreggiata unica:	
a senso unico	4,50
a 2 corsie	3,50
a 3 e più corsie	3,00
carreggiate separate:	
1 corsia per carreggiata	3,25
2 o più corsie per carreggiata	3,00

   – le piste ciclabili devono avere larghezza di m 2,50 ovvero m 1,50 se previste con una sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto;
   – il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a mt 7,50;
   – se cieche, le strade 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, fatte sempre salve le specifiche previsioni contenute in *Piani attuativi* o nei progetti esecutivi, larghezza minima di mt 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a mt 6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere, fatte sempre salve le specifiche previsioni contenute in *Piani attuativi* o nei progetti esecutivi, larghezza minima di mt 4,50, nel caso di un unico senso di marcia, e di mt 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di

curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a mt 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.

Articolo 84
Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare **le acque reflue** (e di prima pioggia) nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio, e fatta salva la specifica disciplina dettata dal regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 3 (*Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*).
2. Considerate le particolari caratteristiche morfologiche e idrogeologiche del territorio comunale, per ogni nuovo intervento di trasformazione soggetto a piano attuativo (o ad *atto di programmazione negoziata con valenza territoriale* o ad *intervento edilizio diretto* subordinato alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*), **le acque meteoriche** dilavanti le coperture e le superfici impermeabilizzate pertinenziali di edifici privati, non suscettibili di essere contaminate, devono essere integralmente smaltite in loco, prevedendo inoltre – come per tutte le nuove costruzioni (in ogni caso) e per le ristrutturazioni attuate mediante la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato (fatti salvi i casi di documentata impossibilità) (vedi art. 134) – il recupero e riutilizzo delle stesse, ad esempio per uso irriguo o per l'alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc (si rimanda alle disposizioni dell'art 134 del presente Regolamento).
3. Lo smaltimento in loco delle acque meteoriche verrà preferibilmente effettuato nel suolo e/o negli strati superficiali del sottosuolo. Qualora ciò non sia possibile, verrà effettuato in corpi d'acqua superficiali, acquisite – a cura e spese dell'interessato – le necessarie autorizzazioni e concessioni.
4. E' da escludere il recapito nella pubblica fognatura di acque meteoriche provenienti da aree ed edifici privati (salvo che si tratti di fognatura riservata a tali acque), a meno che il soggetto gestore della stessa dichiari l'idoneità della medesima a ricevere le acque o l'interessato assuma a proprio carico eventuali opere di miglioria e/o potenziamento richieste dal soggetto gestore.
5. E' fatto salvo l'obbligo di assoggettamento, relativamente allo smaltimento delle acque di prima pioggia e delle acque di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate, alla specifica disciplina contenuta nel regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4 (*Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26)*.
6. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Articolo 85
Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, gas metano, fognaria, elettrica, telefonica, 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. Tenuto conto delle seguenti norme nazionali e regionali in materia:
   - d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (*Norme in materia ambientale*"),
   - legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*),
   - regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2 (*Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*),

al fine della diffusione di appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il *Permesso di Costruire* viene rilasciato a condizione, ove possibile, che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione,:
- l'installazione di contatori (o misuratori di volume omologati) per ogni singola unità abitativa;
- l'installazione di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari;
- idoneo sistema di raccolta e riutilizzo (con captazione, filtraggio e accumulo) delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dagli spazi pavimentati esterni;
- il collegamento a reti duali, ove già disponibili.

4. Al medesimo fine, i *Piani attuativi* vengono approvati a condizione che, ove possibile, oltre a quanto elencato al comma precedente prevedano,:
   - la realizzazione di due reti idriche separate, delle quali una idropotabile e l'altra non idropotabile;
   - la stessa separazione delle tubazioni idriche all'interno dei fabbricati.

Articolo 86
Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso. I proprietari sono tenuti a mantenere le recinzioni in buono stato di manutenzione.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, di cui al Titolo II, Capo I del presente Regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contesto ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
   a) in zone residenziali o assimilabili:
      – verso spazi pubblici o privati aperti all'uso pubblico: di tipo semi–aperto con altezza non superiore a mt 2.00. Tale recinzione potrà essere dotata di muretto inferiore (o cordolo) di altezza massima mt 0,50; la parte superiore sarà di tipo semi–aperto, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura, per una percentuale non superiore al 50% della sua superficie in proiezione verticale (senza contare il sottostante muretto o cordolo). La verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.
      Eventuali recinzioni preesistenti costituite da muri pieni possono essere mantenute anche in caso di demolizione e ricostruzione; qualora dette recinzioni presentino caratteristiche di pregio architettonico o anche semplicemente storico-testimoniale (in quanto costituenti testimonianza della tradizione costruttiva dell'epoca di costruzione), la ricostruzione dovrà avvenire con le medesime caratteristiche.
      Nei tratti adiacenti gli incroci stradali il muro pieno non potrà superare l'altezza di mt. 0,50 per un tratto di conveniente lunghezza e la parte soprastante sarà di tipo totalmente aperto.
      Su specifica e motivata richiesta dell'interessato, potranno essere autorizzate anche verso spazi pubblici (o privati aperti all'uso pubblico) nuove recinzioni chiuse o aperte, aventi altezza massima pari a quella consentita (mt 2,50) dall'articolo 28 del Regolamento Edilizio previgente per il Comune di Zelo Surrigone articolo 66 del Regolamento Edilizio previgente per il Comune di Vermezzo. In tal caso la domanda verrà sottoposta al parere della Commissione per il Paesaggio, che valuterà le caratteristiche del manufatto in progetto in rapporto alle recinzioni preesistenti nella zona e alla percezione complessiva dallo spazio pubblico (o privato aperto all'uso pubblico).
      – verso proprietà private: potranno essere costituite da muro pieno, con altezza non superiore a mt 2,00;
   b) in zone produttive industriali, artigianali e assimilabili:
      – verso spazi pubblici o privati aperti all'uso pubblico: di tipo semi–aperto con altezza non superiore a mt 2,00. tale recinzione potrà essere dotata di muretto inferiore (o cordolo) di altezza massima mt 0,50; la parte superiore sarà di tipo semi–aperto, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura, per una percentuale non superiore al 50% della sua superficie in proiezione verticale (senza contare il sottostante muretto o cordolo). La verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.
      Nei tratti adiacenti gli incroci stradali il muro pieno non potrà superare l'altezza di mt. 0,50 per un tratto di conveniente lunghezza e la parte soprastante sarà di tipo totalmente aperto.

Eventuali recinzioni preesistenti costituite da muri pieni possono essere mantenute anche in caso di demolizione e ricostruzione.

Su specifica e motivata richiesta dell'interessato, potranno essere autorizzate anche verso spazi pubblici (o privati aperti all'uso pubblico) nuove recinzioni chiuse o aperte, aventi altezza massima pari a quella consentita (mt 2,50) dall'articolo 28 del Regolamento Edilizio previgente per il Comune di Zelo Surrigone articolo 66 del Regolamento Edilizio previgente per il Comune di Vermezzo. In tal caso la domanda verrà sottoposta al parere della Commissione per il Paesaggio, che valuterà le caratteristiche del manufatto in progetto in rapporto alle recinzioni preesistenti nella zona e alla percezione complessiva dallo spazio pubblico (o privato aperto all'uso pubblico).

– verso proprietà private: potranno essere costituite da muro pieno, con altezza non superiore a mt 2,00.

c) in zone produttive agricole: le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe, con altezza non superiore a mt 2,10, soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto-floro-vivaistiche e di allevamento; nei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano le recinzioni devono essere espressamente autorizzate dall'ente gestore del Parco stesso.

I limiti di altezza sopra stabiliti possono essere derogati dall'Autorità Comunale per comprovate ragioni di sicurezza, o al fine di tener conto di preesistenze.

4. Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti e installati nel rispetto delle specifiche norme UNI.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dal centro abitato, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale (almeno mt 4,50). In caso di dimostrata impossibilità a rispettare detta misura, è ammessa una distanza inferiore, purché l'apertura venga dotata di cancello ad azionamento elettrico con comando a distanza.
10. In caso di terreno in pendenza, la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
11. Sono fatti salvi gli specifici criteri dettati dal P.G.T. per le recinzioni nel nucleo urbano di antica formazione (art. 45 delle N.d.A. del Piano delle Regole).

Articolo 87
Spazi inedificati

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.

Articolo 88
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 dell'ultimazione delle opere.

2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, purché si evitino forme di inquinamento luminoso. A tal proposito, il flusso luminoso dovrà essere orientato verso il basso e non portare dispersioni verso la volta celeste.
4. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, così come definito nell'art. 134 del presente Regolamento edilizio.
5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici, le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
6. E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi di un repertorio comunale dei materiali e delle finiture per gli spazi esterni, da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale, previo parere consultivo della *Commissione edilizia* (ove istituita ai sensi dell'art. 30 della l.r. 12/2005) o della *Commissione per il paesaggio.*
7. E' vietato modificare artificialmente la morfologia naturale dei terreni edificabili (anche preliminarmente all'edificazione dei medesimi o successivamente alla stessa) mediante riporti (o anche sterri).
   Non sono considerati tali quelli esclusivamente (e dimostratamente) necessari ad allontanare – grazie alla formazione di opportune pendenze – le acque meteoriche dal fabbricato, e fermi restando i diritti dei confinanti secondo le norme vigenti.

Articolo 89
Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici – Opere temporanee

1. Il presente Regolamento stabilisce che fra "*gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici*" di cui all'art. 6, c. 2, lett. e) del d.P.R. 380/2001, eseguibili previa "*Comunicazione di inizio lavori semplice*" ai sensi del medesimo articolo, si intendono compresi anche i seguenti:
   1.1 gazebo aventi superficie coperta non superiore a 16 mq, con copertura "leggera" costituita da tessuto (anche impermeabile), membrana (o "guaina") prefabbricata, cannucciato, e simili, ma con esclusione di coperture edilizie quali tegole, lastre prefabbricate metalliche o fibro-cementizie o plastiche, pannelli cementizi, e simili.
   1.2 piccoli edifici adibiti a ripostigli attrezzi, legnaie e simili, semplicemente appoggiati al suolo, aventi Superficie lorda non abitabile (Snr) non superiore a mq 4,0 e Altezza massima (Hm) non superiore a mt 2,20;
   1.3 pergolati aventi altezza lorda al colmo non superiore a mt 3,00, anche copribili (in tal caso si applicano le stesse limitazioni stabilite al precedente punto 7.1 per i gazebo).
2. Qualora aventi requisiti dimensionali e costruttivi eccedenti quelli testé descritti, i manufatti elencati al precedente comma 7 sono assentibili con titolo ordinario (*Permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A*. o altro titolo applicabile secondo le norme vigenti) e sono soggetti all'osservanza di tutti gli indici e parametri stabiliti dal P.G.T. per l'ambito territoriale interessato.
3. Sono temporanee tutte le opere che, a prescindere dal materiale impiegato per la loro realizzazione, sono destinate ad un utilizzo temporaneo e per scopi determinati e, comunque, per un periodo non superiore a 90 giorni. Tali opere devono essere facilmente removibili e non provocare trasformazione edilizia permanente del territorio.
4. Coloro che intendono installare opere temporanee devono darne comunicazione in carta libera alla struttura comunale di riferimento specificando l'ubicazione, lo scopo e allegando una sintetica relazione sulle tecniche di realizzazione e sui materiali utilizzati. Restano salvi i poteri cautelari e sanzionatori dell'ente qualora l'opera asserita come temporanea non abbia tale natura.

Articolo 90
Spazi coperti per la raccolta dei rifiuti

1. Negli edifici residenziali, di nuova costruzione e in quelli oggetto di demolizione e ricostruzione, composti da più di quattro unità abitative, nonché in quelli pubblici o destinati ad attività terziarie, dovranno essere previsti, nelle parti comuni di pertinenza, spazi coperti destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti, dimensionati in modo tale da consentire di ospitare gli appositi contenitori, con accesso preferibilmente dallo spazio pubblico ed aventi i previsti requisiti igienico sanitari, di cui al vigente regolamento locale d'igiene.

Articolo 91

Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*).
2. E' riservata all'Amministrazione comunale 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.

Articolo 92

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, sul lato destro, ad altezza compresa fra mt 1,90 e mt 2,50, 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 al proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. L'amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

Articolo 93

Impianti e volumi tecnici negli edifici ed in facciata

1. Gli impianti di canalizzazione del gas, acqua, energia elettrica, telefonici, ecc non dovranno, preferibilmente, essere posizionati a vista in facciata. In caso di preesistenze o per ragioni tecniche e di specifica normativa di sicurezza, che ne obbligano tale collocazione, le canalizzazioni dovranno essere opportunamente posizionate in modo tale da non interferire con la composizione e il disegno della facciata.
2. L'alloggiamento delle caldaie, degli impianti di condizionamento ed i vani tecnici (cassette e sportelli) dovranno essere, preferibilmente, inglobati nelle murature e/o posizionati in spazi non visibili o comunque percepibili dall'esterno.
3. L'installazione di apparecchi condizionatori ed altri macchinari di trattamento dell'aria deve garantire il minor disturbo possibile a soggetti terzi, nel rispetto del vigente Piano di zonizzazione acustica, adottando, in ogni caso, le soluzioni tecniche più idonee per ridurre le emissioni acustiche ed aeriformi nell'ambiente circostante.
4. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché conformi ai requisiti di cui alla d.g.r. 10 gennaio 2014, n. X/1216 "*Aggiornamento della disciplina regionale per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici e criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, al fine di equipararle a volumi tecnici*" e a quelli ulteriori di cui all'art. 131.
5. Così pure i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di Trombe-Michel, muri collettori, captatori in copertura, ecc.), sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.

Articolo 94

Installazione di antenne paraboliche ed altre apparecchiature tecnologiche per la ricezione delle trasmissioni televisive satellitari

1. L'installazione di antenne paraboliche o di altre apparecchiature tecnologiche per la ricezione delle trasmissioni televisive satellitari deve essere conforme alle prescrizioni contenute nell'art. 3, comma 13, della legge del 31 luglio 1997, n. 249 e ss.mm.ii.
2. L'installazione di tali apparati di ricezione deve garantire il decoro del fabbricato interessato e il rispetto, dal punto di vista estetico e paesistico-ambientale, dell'ambiente urbano circostante.
3. 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; eventualmente, si potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative del segnale ricevuto mediante unica antenna collettiva.
   b) in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, fatte salve specifiche esigenze tecniche, le antenne paraboliche non dovrebbero superare le seguenti dimensioni: 120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli.
   Qualora siano di dimensioni maggiori, le antenne non devono porsi in contrasto col contesto paesistico-ambientale;
   c) è raccomandato ove possibile, in particolare nel nucleo di antica formazione, che il colore delle antenne, dei convertitori e dei relativi supporti, si armonizzi con quello del manto di copertura dell'edificio;
   d) sul corpo circolare dell'antenna parabolica, a garanzia ed affidabilità, è autorizzata - con una dimensione non superiore ad 1/10 della superficie complessiva dell'antenna - la presenza solo del logo del costruttore e/o dell'importatore della stessa.
   e) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto del decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici);
   f) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
   g) l'installazione delle antenne paraboliche non deve determinare ostacolo al corretto deflusso dei fumi dai camini.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli nonché in giardini e cortili, nel caso in cui dette antenne risultino visibili dagli spazi pubblici.
   Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.
   Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti, dovranno valutarsi con la struttura comunale di riferimento le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della *Commissione edilizia* o della *Commissione per il paesaggio*.
5. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nel nucleo urbano di antica formazione e ambiti assimilabili, come classificati nel P.G.T. vigente, ed in tutti i casi di valori ambientali elevati, ove - in ogni caso - , l'installazione di antenne e di altri volumi e apparati tecnici potrà avvenire nelle parti interne delle costruzioni e avendo comunque verificato che il loro ingombro visivo non sia tale da emergere alla vista, dagli ambiti pubblici adiacenti, e comunque non sporgano dal colmo del tetto per più di m. 1,50; salvo specifica autorizzazione in deroga da parte dell'Amministrazione Comunale ove non sia possibile una più idonea collocazione o tali impianti siano di interesse generale.
6. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico, nonché in contrasto col contesto ambientale e paesaggistico.
7. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
8. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o per la riqualificazione di quelli esistenti.

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

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 95
Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni e gli interventi di recupero degli edifici esistenti 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; tutti gli interventi devono garantire un corretto inserimento paesistico nel contesto urbano.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche locali e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali dei nuovi edifici, 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.
   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.
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 richiesta ai proprietari la loro sistemazione. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente comma. Anche in questo caso, 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 96
Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime dalle strade (o dai confini di proprietà) stabilite dalle N.d.A. del P.G.T. vigente nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di rilascio del provvedimento abilitativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 97

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento dalle strade è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
   a) dalla disciplina di P.G.T. e dai relativi strumenti attuativi;
   b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. 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.
3. 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 98

Prospetti su spazi pubblici

1. Le Norme di Attuazione del P.G.T. disciplinano gli interventi su fabbricati rivolti verso gli spazi pubblici antistanti.
2. I *Piani attuativi* devono sempre contenere le indicazioni progettuali per gli 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. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. 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.
6. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a mt 1,00 per i primi due piani fuori terra e mt 1,10 per tutti gli altri piani; le finestre ed i parapetti devono avere le caratteristiche prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
8. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, deve essere inferiore 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 o sporgono 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 mt 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 termiche;le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.
13. Sono fatte salve più specifiche e/o più gravose norme dettate dal P.G.T., dal Regolamento Locale d'Igiene e/o da altre fonti normative.

Articolo 99

Ombre portate

1. Nella progettazione di tutti i nuovi interventi è raccomandata particolare attenzione nell'evitare o minimizzare gli effetti di ombreggiamento che il nuovo edificio in progetto (a causa della sua posizione

sul terreno, della sua altezza, del suo orientamento, della sua articolazione) potrebbe provocare sugli edifici e sui lotti adiacenti, impedendo condizioni accettabili di soleggiamento invernale di questi ultimi e creando le premesse per una sorta di "servitù passiva" possibile fonte di contenzioso.
Va tenuto presente che il rispetto degli indici *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) e *Distanza fra edifici* (De) potrebbe non essere sufficiente a tal fine: è pertanto opportuno definire l' "involucro solare", cioè il volume di inviluppo nel quale devono essere contenute le parti dell'edificio affinché non proiettino ombre, o le proiettino in misura accettabile, sui lotti adiacenti.
I progettisti dei nuovi edifici sono dunque invitati ad effettuare la verifica grafica (facilitata dall'impiego dei software attualmente disponibili) dell'inviluppo delle ombre portate nel periodo più sfavorevole dell'anno, cioè il 21 dicembre (solstizio d'inverno), data alla quale, alla latitudine dei Comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone (45°23'49" N. a Vermezzo e 45°23'18" N. a Zelo Surrigone), l'altezza del sole produce lunghezze d'ombra considerevoli.
Si precisa che tale verifica non deve essere allegata al progetto e non è soggetta a verifica da parte dell'autorità preposta al rilascio del titolo abilitativo (o al ricevimento e verifica della denuncia sostitutiva), la quale non può essere ritenuta responsabile per eventuali menomazioni causate alle proprietà di terzi e per i contenziosi di carattere civilistico che ne dovessero derivare.

2. In ogni caso il rapporto tra fronte della nuova costruzione in progetto ed edifici circostanti deve soddisfare quanto prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene.
3. Fatta salva la disciplina del Regolamento Locale d'Igiene, qualora più specifica e/o più gravosa, è vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est–ovest sia inferiore a 30°.
4. Nelle nuove costruzioni, i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti degli edifici prospicienti.
5. Sono sempre fatte salve le norme del Regolamento Locale d'Igiene e del P.G.T. qualora più specifiche e/o più gravose di quelle del presente articolo.

Articolo 100
Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata), e posti a filo dello spazio pubblico o di uso comune, non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di mt 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Quando non ostacolino il libero transito e non impediscano la visuale in danno ai vicini, può essere permessa, dietro pagamento della relativa imposta, l'apposizione a porte, finestre e vetrine di tende o altri apparecchi aggettanti sullo spazio pubblico. Tali manufatti, di norma vietati sulle strade prive di marciapiede, non dovranno essere situati ad altezza inferiore a mt 2,10 dal marciapiede, e non dovranno mai sporgersi oltre la larghezza del marciapiede diminuita di 30 cm. L'altezza verrà misurata a partire dall'estremità inferiore del manufatto, in posizione di massima apertura, comprendendo appendici e apparati di manovra. Lo sporto verrà misurato a partire dall'estremità più esterna del manufatto, comprendendo appendici e apparati di manovra. In assenza di marciapiede potranno essere autorizzate solo se non interferiscono con le esigenze di sicurezza della circolazione stradale. La tende solari sono autorizzate con la procedura di cui all'art. 70.
3. Balconi, pensiline e bow-window a sbalzo sul suolo pubblico, sono ammessi solo ove consentiti nell'ambito di piani attuativi o titoli abilitativi convenzionati. In presenza di marciapiede rialzato, debbono essere posti ad un'altezza minima di mt 2,50 dallo stesso; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di mt 4,50 dalla quota della strada e comunque tale da non intralciare il traffico e costituire pericolo.
4. Balconi, pensiline e bow-window non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre mt 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede diminuita di 20 cm.
5. Le costruzioni private non devono invadere in modo permanente con manufatti edilizi il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico, salvo formale concessione disciplinata da apposita convenzione onerosa.

Articolo 101

Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità competente e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari, salvo diversi accordi.
2. Nel nucleo urbano di antica formazione ed in altri ambiti sottoposti 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 del P.G.T.
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, con l'utilizzo di corpi illuminanti a basso consumo energetico.
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 102

Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme esteticamente 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 e/o architettonico vanno conservati allo stato originario, e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente. La tinteggiatura dei fronti esterni degli edifici che costituiscono un solo corpo architettonico, anche se frazionati tra più proprietari, devono essere oggetto di uno studio cromatico unitario, non essendo ammesse tinteggiature parziali che diano luogo a disordine e colorazioni dissonanti.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi di apposito repertorio dei colori ammessi nei vari ambiti del territorio, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere consultivo della *Commissione edilizia* e della *Commissione per il paesaggio*.
8. E' fatta sala, allorché più specifica e/o più gravosa, la disciplina dettata dalle N.d.A. dei P.G.T. di entrambi i Comuni, per il "Nucleo urbano di antica formazione" e gli "Insediamenti rurali di interesse storico e paesaggistico".

Articolo 103

Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
3. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
4. Dove possibile, è obbligatoria la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali, realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
5. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
6. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti aventi caratteristiche di pregio storico, architettonico o ambientale, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
7. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
8. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
9. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a mt 4,50 rispetto al medesimo. Compete al proprietario della vegetazione provvedere alla pulizia del sedime stradale da foglie, fiori, frutti e rami su di esso depositati.
10. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
11. I proprietari di rogge e i titolari del diritto d'acqua hanno l'obbligo, per quanto di loro competenza, di effettuare una costante pulizia di fossi e rogge e la rimozione del materiale di risulta, nonché tutte quelle operazioni che si rendano necessarie ai fini della salute pubblica e dell'eliminazione del pericolo di alluvioni.
12. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
13. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
14. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
15. Sono ammissibili rimozioni, abbattimenti, o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino da situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
    L'abbattimento di alberi aventi una circonferenza del fusto, misurata ad un metro di altezza da terra, uguale o maggiore di mt 0,50, è subordinato a denuncia di abbattimento, da presentare alla competente struttura comunale almeno 15 giorni prima delle operazioni, con allegata planimetria, fotografie, relazione tecnica specificante essenza e caratteristiche dell'albero, i motivi dell'abbattimento ed eventuali sostituzioni previste.
    La denuncia non è prescritta per il taglio di alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (es. pioppeti) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.
16. Negli ambiti agricoli ed in quelli adiacenti o interclusi nei medesimi è di norma vietato eliminare filari, arbusteti, siepi, o parte degli stessi, ed anche alberi isolati; nel caso l'eliminazione si renda necessaria per l'effettuazione – ove consentita – di interventi edilizi su edifici o complessi esistenti o di sistemazione idraulica o di risagomatura di terreni, è necessario:

- effettuare l'esatta rilevazione dell'apparato vegetale esistente nell'area interessata e nel suo intorno, documentandone attraverso opportuni elaborati grafico-analitici la disposizione sul terreno, le essenze, le dimensioni, lo stato di salute;
- predisporre un progetto di ricomposizione dell'apparato vegetale improntato all'obiettivo di creare la maggior continuità possibile del verde, con riferimento non solo all'area interessata ma anche al suo intorno, così da contribuire alla formazione, al miglioramento e al consolidamento della rete ecologica, oltre che al miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche del territorio;

detto progetto di ricomposizione dovrà essere allegato alla denuncia di cui al secondo capoverso del precedente comma, il tutto dovrà essere presentato alla competente struttura comunale almeno 30 giorni prima delle operazioni.

In caso di interventi edilizi per i quali è prevista la presentazione di una pratica edilizia, detto progetto di ricomposizione sarà, invece, parte integrante della relativa pratica.

In ogni caso le essenze da mettere a dimora verranno scelte d'intesa con la competente struttura comunale fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano.

La denuncia, di cui al secondo capoverso del precedente comma, non è prescritta per il taglio di alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (es. pioppeti) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.

Si richiama, in ogni caso, la scrupolosa applicazione della tutela prevista dal P.G.T. per gli "*Alberi monumentali*" (art. 65 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano) presenti nel territorio dei Comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone.

17. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
    a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenzione in rapporto al sito interessato;
    b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
    c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

    In merito alle essenze arboreo/arbustive, è necessario utilizzare specie con bassa o nulla allergenicità evitando l'utilizzo di Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo e di erbe appartenenti a *Graminae*, *Plantaginaceae*, *Polygonaceae*; relativamente al *Platanus acerifolia* (Platano), in Italia la sua presenza non costituisce ancora un problema allergologico, tuttavia lo è in altri Paesi europei dove la sua presenza è notevole, e quindi sarebbe auspicabile limitarne la sua piantumazione a scopi preventivi. E' altresì fondamentale non utilizzare specie con spine sui rami o sulle foglie, specie urticanti o con parti velenose (come Tasso, Oleandro, Maggiociondolo). Una corretta gestione e manutenzione delle aree verdi è essenziale per limitare la diffusione di specie spontanee infestanti e allergeniche (come ad esempio *Graminae*, *Composite*, *Urticaceae* e *Chenopodiaceae*).

    In considerazione della loro azione repellente contro le zanzare, parimenti, si consiglia la messa a dimora di piante ed essenze erbacee perenni e/o ornamentali, quali ad esempio, la "*Catambra*" (alberello della famiglia delle *bigognacee*), la Citronella (*Cymbopogon nardus*), la Monarda (*Monarda punctata*), la Calendula (*Calendula Officinalis*), l'Agerato (*Ageratum houstonianum*) e l'Erba Gatta (*Nepeta Cataria*).
18. In materia di distanze, si applicano le disposizioni di cui all'art. 892 del Codice Civile.
19. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
20. I proprietari potranno sottoporre al parere delle competenti strutture comunali progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento, purché opportunamente motivate.
21. E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi di apposito repertorio comunale del verde, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere consultivo della *Commissione edilizia* (ove istituita ai sensi dell'art. 30 della l.r. 12/2005) o della *Commissione per il paesaggio*.

Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 104
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, eseguendo i necessari lavori di riparazione, ripristino e messa in sicurezza.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisionali, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni ed imporre al proprietario di eseguire i necessari interventi.
4. Le disposizioni del presente articolo investono anche gli amministratori di condominio e le assemblee condominiali che hanno l'obbligo di garantire le condizioni di sicurezza e decoro dei condomini e loro parti. A tal fine, in corrispondenza dell'ingresso principale del condominio deve essere apposta specifica targa con gli estremi e i recapiti dell'amministratore in carica.
5. Nel caso di interventi urgenti rivolti all'eliminazione di parti pericolanti, causanti pericolo per l'incolumità pubblica e privata, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione senza preventiva acquisizione del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, sotto la sua responsabilità personale, dandone contestuale comunicazione alla struttura comunale di riferimento.
6. 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.
7. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, il Comune può procedere agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III
Requisiti di salubrità, di comfort, requisiti spaziali e requisiti funzionali delle costruzioni

Articolo 105
Rinvio al Regolamento Locale d'Igiene.

1. I requisiti di salubrità, i requisiti di comfort ambientale, i requisiti spaziali e i requisiti funzionali da osservare nelle costruzioni sono quelli prescritti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene nonché da norme nazionali e regionali vigenti aventi efficacia prevalente su detto Regolamento Locale.
2. Sono fatte salve eventuali norme contenute nel presente Regolamento Edilizio, qualora più specifiche e più gravose.

Articolo 106
Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Per le procedure relative alla bonifica dei siti inquinati occorre attenersi alle disposizioni di cui alla Parte quarta del d.lgs. 152/06 e s.m.i.
3. Il terreno di un cimitero di cui sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non siano trascorsi almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvengono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di vespaio aerato (avente altezza interna non inferiore a cm 50 e superfici di aerazione libera non inferiori a 1/100 della superficie del vespaio stesso uniformemente distribuite al fine di assicurare una sufficiente circolazione dell'aria).
11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 107
Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale differente partizione degli spazi.

Articolo 108
Flessibilità impiantistica

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 109

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati

1. Tutti gli interventi edilizi (a partire da quelli di manutenzione straordinaria) devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, secondo i criteri di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi.
2. Le opere devono essere eseguite in conformità alle disposizioni di cui:
   a) alla legge 30 marzo 1971, n. 118 "*Conversione in legge del decreto-legge 30 gennaio 1971, n. 5, e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili*" e ss.mm.ii.;
   b) alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*" e ss.mm.ii., in quanto applicabile;
   c) alla legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 "*Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione*", in quanto applicabile;
   d) alla legge 5 febbraio 1992, n.104 "*Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate*";
   e) alla Sezione II del Capo III della Parte II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
   f) al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 "*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*".
3. Alle istanze per il rilascio del *Permesso di Costruire*, alle D*enunce di Inizio Attività (D.I.A.)* e *Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.)* presentate alla struttura comunale di riferimento per opere edilizie riguardanti edifici privati, nonché alle *Comunicazioni di inizio lavori asseverate* rese ai sensi del comma 4 dell'art. 6 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono allegate la documentazione grafica, apposita relazione tecnica specifica e una dichiarazione atta a dimostrare e certificare le soluzioni adottate al fine di garantire la conformità delle opere in progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.
4. Il rilascio del *Permesso di Costruire* e del certificato di agibilità é subordinato alla verifica della conformità del progetto e delle opere realizzate, compiuta dalla struttura comunale di riferimento o dal tecnico incaricato dal comune, rispetto alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità il proprietario dell'immobile o l'intestatario del titolo edilizio deposita, unitamente all'istanza relativa, una dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato, circa la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

5. Fatte salve le specifiche prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale, negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose.

Articolo 110

Comfort acustico

1 Gli edifici devono essere costruiti o ristrutturati in modo da garantire che gli occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
   a) rumori provenienti da ambiente esterno;
   b) rumori trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
   c) rumori da calpestio provenienti da ambienti adiacenti o sovrapposti;
   d) rumori prodotti da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio, sia di tipo continuo che discontinuo;
   e) rumori prodotti da attività contigue.

3. In attesa dell'emanazione di più aggiornata e definitiva normativa statale e/o regionale, **il presente Regolamento stabilisce** che le diverse componenti dell'edificio devono avere caratteristiche di isolamento acustico pari a quelle prescritte dalla normativa ad oggi vigente (benché in alcune parti sospesa o disapplicata[3]), qui di seguito riepilogata (salvo altro), **ed in particolare pari a quelle prescritte dal d.P.C.M. 5.12.97**:

   norme statali:
   - decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° marzo 1991 "*Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"*;
   - **legge 26 ottobre 1995 n. 447 *"Legge quadro sull'inquinamento acustico"*;**
   - decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 "*Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*";
   - decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*";
   - decreto ministeriale del 16 marzo 1998 "*Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico*";
   - legge 27 febbraio 2009, n. 13 "*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 208, recante misure straordinarie in materia di risorse idriche e di protezione dell'ambiente*";
   - legge 7 luglio 2009, n. 88 "*Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2008*";
   - legge 4 giugno 2010, n. 96 "*Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009*";
   - UNI 8199: 1998, *Acustica - Collaudo acustico degli impianti di climatizzazione e ventilazione - Linee guida contrattuali e modalità di misurazione*;
   - UNI EN 20140-2: 1994, *Acustica – Misura dell'isolamento acustico di edifici e di elementi di edificio. Determinazione, verifica e applicazione della precisione dei dati*;
   - UNI/TR 11175: 2005, *Acustica - Guida alle norme serie UNI EN 12354 per la previsione delle prestazioni acustiche degli edifici - Applicazione alla tipologia costruttiva nazionale*;
   - UNI 10722/1-2-3: 2007, *Edilizia - Qualificazione e verifica del progetto edilizio di nuove costruzioni*;
   - UNI 11367: 2010, *Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari, Procedura di valutazione e verifica in opera*;

   norme regionali:
   - regolamento regionale 21 gennaio 2000 n. 1 "*Regolamento per l'applicazione dell'art. 2, commi 6 e 7, della legge 26 ottobre 1995, n. 447* «*Legge quadro sull'inquinamento acustico*»"
   - **legge regionale del 10 agosto 2001, n. 13: "*Norme in materia di inquinamento acustico*"**
   - deliberazione della Giunta Regionale del 16 novembre 2001 n. VII/6906: "«*Legge quadro sull'inquinamento acustico*» *e L.R. 10 agosto 2001, n. 13* «*Norme in materia di inquinamento acustico*»*. Criteri di redazione del piano di risanamento acustico delle imprese.*"
   - deliberazione della Giunta Regionale dell' 8 marzo 2002 n. VII/8313: "*Legge n. 447/1995* «*Legge quadro sull'inquinamento acustico*» *e L.R. 10 agosto 2001, n. 13* «*Norme in materia di inquinamento acustico*»*. Approvazione del documento* «*Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico*»"
   - deliberazione della Giunta Regionale del 2 Luglio 2002 n. VII/9776: "*Legge n. 447/1995* «*Legge quadro sull'inquinamento acustico*» *e L.R. 10 agosto 2001, n. 13* «*Norme in materia di inquinamento acustico*»*. Approvazione del documento* «*Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico*»"
   - deliberazione della Giunta Regionale del 13 dicembre 2002 n. VII/11582: "*Legge n. 447/1995* «*Legge quadro sull'inquinamento acustico*» *e L.R. 10 agosto 2001, n. 13* «*Norme in materia di*

---

[3] Il comma 5 dell'art. 11 della legge 7 luglio 2009, n. 88 così recita:
"*5. In attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge*".

Lo stesso comma è stato così sostituito dall'art. 15 della legge 4 giugno 2010, n. 96:
"*5. In attesa dell'emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, si interpreta nel senso che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi restando gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte asseverata da un tecnico abilitato*"

inquinamento acustico». *Approvazione del documento* «*Linee guida per la redazione della relazione biennale sullo stato acustico del Comune*»"

5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

CAPO IV
Requisiti di sicurezza.

Articolo 111
Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale. industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento strutturale della copertura.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

Accesso alla copertura

3. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
   – l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza ≥ 0,70 metri e altezza ≥ 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
   – l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
   – l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
     - superficie ≥ 0,50 mq;
     - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere ≥ 0,70 ml; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 mt nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
     - se a sezione circolare il diametro deve essere ≥ 0,80 ml;
   – l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato dei soggetto che la apre.

Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

4. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione in condizioni di sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisionali (es.: ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

5. Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'intemo dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

1. l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es.: ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc);
2. il punto esterno all'edificio dove effettuare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

6. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.
7. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

Dispositivi di ancoraggio

8. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
9. Questi dispositivi richiedono che:
   a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
   b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
   c) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
   d) il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
10. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.
11. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
12. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: «Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove» e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
13. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza a quanto sopra esposto devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

Ultimazione dei lavori

14. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
   – la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica, allegando altresì le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
   – la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
   – la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
15. La suddetta attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

Edifici con estese superfici finestrate

16. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

Informazioni per gli addetti

17. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es.: imbragature di sicurezza).
18. Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione i fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo

conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

19. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.
20. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di un'azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

Fascicolo dell'opera

21. Laddove previsto, il *Fascicolo dell'opera* predisposto dal *Coordinatore per la sicurezza* ai sensi del d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii. deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
22. Sarà inoltre cura del Progettista e/o del Direttore lavori inserire nel "*Libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato*", di cui all'art. 44 del presente Regolamento, la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
23. Copia del *Fascicolo dell'opera* e del *Libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato* deve essere allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato e deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).
24. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sul fabbricato.

CAPO V
Requisiti relativi al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale.

Sezione I – Efficienza energetica degli edifici

Articolo 112
Prestazioni energetiche minime obbligatorie degli edifici

1. Secondo le vigenti norme nazionali e regionali, gli edifici (che sono oggetto di interventi edilizi rientranti nel campo di applicazione delle norme stesse) non devono superare un determinato *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*, definito – in funzione della Zona climatica di appartenenza , dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)– mediante l' *Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale* (EP_H) ed espresso in kWh/m^2 anno (chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno).
2. Il rispetto dei requisiti di cui al precedente comma dovrà essere dimostrato prima dell'inizio dei relativi lavori per mezzo della documentazione progettuale prescritta dalle norme vigenti ("progetto delle opere" e "relazione tecnica" di cui all'art. 28, c. 1, della legge 10/1991 e ss.mm.ii.) e dovrà essere successivamente confermato mediante l' "attestato di certificazione energetica" dell'edificio di cui all'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), come modificato dall'art. 2 del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).
   Gli elaborati e i documenti citati dovranno essere redatti in conformità alle specifiche norme regionali in materia.
3. Si rinvia ai seguenti principali, articoli delle N.d.A. dei P.G.T. vigenti nei due Comuni, nei quali è previsto e disciplinato l'obbligo di riduzione del suddetto *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale* rispetto al limite massimo consentito dalle vigenti norme nazionali e regionali:
   - articolo 07 del Documento di Piano intitolato "*Efficienza energetica degli edifici*",
   - N.d.A del Piano delle Regole:
     - Art. 45 *Nucleo urbano di antica formazione* - par. 45.17 *Efficienza energetica.*

- Art. 46 *Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili* - par. 46.17 Efficienza energetica.
- Art. 47 *Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione* - par. 47.05 Efficienza energetica.

Articolo 113

Riepilogo di norme comunali e sovracomunali finalizzate a favorire l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici

1. Al solo scopo[4] di fornire un quadro quanto più possibile completo delle misure finalizzate a favorire l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici, vengono qui di seguito riportate le disposizioni relative alle deduzioni, alle deroghe, alle diverse modalità di misurazione e verifica – espressamente fatte salve dal P.G.T. (art. 12 delle N.d.A.) salvo altre già vigenti o che entreranno in vigore – dell'articolo 2 della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 "*Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica*", come modificato e integrato dall'art. 12 della legge regionale 21 dicembre 2004, n. 39 "*Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti*" e dall'articolo 12 della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33 "*Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9-ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - collegato 2008*":
« *1. I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.*
1-bis. Non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate.
1-ter. I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate.[5]
2. Le norme del precedente comma si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.
3. I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per l'ottenimento di autorizzazione o concessione edilizia o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni della

---

4 Il comma 2 dell'art. 28 della l.r. n. 12 del 2005 stabilisce che « *Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.»*

5 Detta disposizione dovrà essere letta in modo coordinato con la recentemente introduzione nella normativa regionale dei disposti di cui agli art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), commi aggiunti dall'art. 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato), che così recitano:
1-ter. Negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettere da a) a d), a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al trenta per cento rispetto all'esistente, la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni. Negli edifici di nuova costruzione, tale scomputo sarà concesso al raggiungimento della classe energetica A.
1-quater. E' data facoltà ai comuni, per periodi di tempo predeterminati, di modulare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi.

presente legge, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi indicati nei commi 1 e 2, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi e dei rapporti di copertura e nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme.

4. Alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e delle concessioni edilizie di coloro che intendono avvalersi della presente legge deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto. **»**

2. Al medesimo scopo di cui al comma 1, vengono qui di seguito riportate le disposizioni – espressamente fatte salve dal P.G.T. (art. 12 delle N.d.A.) salvo altre già vigenti o che entreranno in vigore – dell'art. 11 del d.lgs. 30/05/2008, n. 115 "*Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE*", come modificato e integrato dall'art. 5 del d.lgs. 29 marzo 2010, n. 56 "*Modifiche ed integrazioni al decreto 30 maggio 2008, n. 115, recante attuazione della direttiva 2006/32/CE, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazioni della direttiva 93/76/CEE*" ed ulteriormente modificato dall'art. 18 del d.lgs. 4 luglio 2014 n. 102:

« 1. (comma abrogato dall'art. 18 del d.lgs. n. 102 del 2014) [6]

2. (comma abrogato dall'art. 18 del d.lgs. n. 102 del 2014)

3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, secondo periodo, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in materia di assimilazione alla manutenzione straordinaria degli interventi di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, di conservazione, risparmio e uso razionale dell'energia in edifici ed impianti industriali, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro,di micro generatori ad alto rendimento come definiti dal decreto legislativo 8 febbraio 2007, n. 2, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

4. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 trovano applicazione fino all'emanazione di apposita normativa regionale che renda operativi i principi di esenzione minima ivi contenuti.

5. L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

6. [omissis]

7. [omissis]

8. [omissis]**»**

3. Si rinvia infine ai seguenti, principali, articoli delle N.d.A. dei P.G.T. vigenti nei due Comuni, nei quali – in applicazione dell'art. 11 della l.r. 12/2005 – è prevista e disciplinata l'applicazione dell' "incentivazione urbanistica" (consistente nel riconoscimento di una maggior possibilità edificatoria) a fronte della

---

[6] I commi dall'1 e 2 dell'art. 11 del d.lgs. 30/05/2008, n. 115, ora abrogati dall'art. 18 del d.lgs. 4 luglio 2014 n. 102 sono stati sostituiti dai seguenti commi dell'art. 14 del suddetto decreto 102/2014, che così recitano:

6. Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

7. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

riduzione del "*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale"* rispetto al limite massimo consentito dalle vigenti norme nazionali e regionali:

- paragrafo A) dell'articolo del Documento di Piano intitolato "Incentivazione urbanistica",
- N.d.A del Piano delle Regole:
  - -Art. 45 *Nucleo urbano di antica formazione* - par. 45.18 *Incentivazione urbanistica*
  - -Art. 46 *Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili* - par. 46.07 *Incentivazione urbanistica.*
  - -Art. 47 *Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione* - par. 47.06 *Incentivazione urbanistica.*
  - - Art. 49 *Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti* - par. 49.05 *Incentivazione urbanistica.*
  - - Art. 50 *Ambito di espansione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione* - par. 50.05 *Incentivazione urbanistica.*
  - -Art. 51 *Ambiti misti industriali-artigianali ed attività terziario-commerciale* - par. 51.05 *Incentivazione urbanistica.*

Articolo 114
Orientamento degli edifici

1. Al fine di conseguire significativi **risparmi energetici** durante la stagione invernale, 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 posti all'interno dello stesso lotto (e se possibile anche su lotti diversi) 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, scale, corridoi, servizi igienici, ecc.) 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.
2. E' in ogni caso vietata, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 115
Controllo del soleggiamento

1. Al fine di conseguire significativi **risparmi energetici** durante la stagione estiva, riducendo la necessità di impianti meccanici di raffrescamento (o condizionamento), in tutti i nuovi edifici devono essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente. In particolare, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.
2. Ove non ostino ragioni di conservazione delle originarie caratteristiche degli edifici e/o di inserimento dei medesimi nei relativi contesti edificati, e in particolare nel "Nucleo urbano di antica formazione" e negli "Insediamenti rurali di interesse paesistico", sono da preferire sistemi in grado di impedire, durante la stagione estiva, l'irraggiamento solare diretto all'interno dei locali (con conseguente surriscaldamento da "effetto serra") consentendo tuttavia, al contempo, l'illuminazione naturale dei medesimi. Si citano, ad esempio, i frangisole esterni orientabili e le tende veneziane metalliche esterne impacchettabili o avvolgibili.
3. In alternativa, il controllo del soleggiamento può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Articolo 116

Materiali ecosostenibili

1. 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.
2. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Articolo 117

Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. Oltre che per la salubrità dei locali, l'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire in relazione ai conseguenti **risparmi energetici**.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte all'esterno rispetto alla superficie utile interna può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale. E' consigliato l'utilizzo, soprattutto in edifici pubblici, destinati a terziario e produttivo, di sfruttare le tecnologie e/o i sistemi di captazione della luce naturale (condotti di luce, pipes light, mensole di luce, pozzi di luce, ecc.).
5. **Tutti i locali di abitazione** (camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, studi o sale di lettura, spazi cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera), **nonché i locali accessori** (sale da gioco, tavernette, spazi cottura aggiuntivi a quelli già previsti come locali abitativi), **devono avere una adeguata superficie finestrata atta ad assicurare l'illuminazione naturale**.
6. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i **locali di servizio** (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderie, cantine, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, ecc.), fatta eccezione per la prima stanza da bagno che deve avere illuminazione naturale diretta.
7. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
8. La superficie aeroilluminante, riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore a quanto stabilito dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, misurata nei modi ivi precisati.
9. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) devono essere quanto più possibile orientate al sud geografico, con una tolleranza di 45°.
10. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 118

Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito, ove sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità di conseguire l'illuminazione naturale ed esclusivamente nei casi ammessi dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, l'uso della illuminazione artificiale.
2. Ogni **locale di abitazione**, **accessorio** o **di servizio** deve essere munito di impianto elettrico permanente atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Articolo 119

Ventilazione naturale

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di ristrutturazione radicale **tutti i locali di abitazione** (camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, studi o sale di lettura, spazi cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera), **nonché i locali accessori** (sale da gioco, tavernette, spazi cottura aggiuntivi a quelli già previsti come locali abitativi), ad esclusione quindi dei soli **locali di servizio** (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderie, cantine, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, ecc.) **devono usufruire di aerazione naturale diretta**. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti di aerazione richiesti dal Regolamento Locale d'Igiene.
   La prima stanza da bagno di ogni alloggio deve tuttavia essere dotata di aerazione naturale diretta nel rispetto dei contenuti del R.L.I.
2. Oltre che per la salubrità dei locali, l'ottimizzazione nell'uso dell'aerazione naturale diretta è da ritenersi un obiettivo da perseguire in relazione ai conseguenti **risparmi energetici** nei periodi di inattività dell'impianto di climatizzazione invernale ed estiva.

Articolo 120
Ventilazione meccanica controllata

1. Fermo restando quanto prescritto all'articolo precedente, per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione radicale è raccomandata l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico controllata (VMC), che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per la destinazione residenziale.
2. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI vigente.
3. Al fine di conseguire significativi **risparmi energetici** nei periodi di impiego dell'impianto di climatizzazione invernale ed estiva, è raccomandata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) "a doppio flusso" in grado:
   a) nella stagione invernale, di recuperare almeno il 75% delle calorie dall'aria esausta in espulsione e di preriscaldare l'aria di ricambio in entrata;
   b) nella stagione estiva, di pre–raffrescare l'aria di ricambio in entrata.

Articolo 121
Certificazione energetica

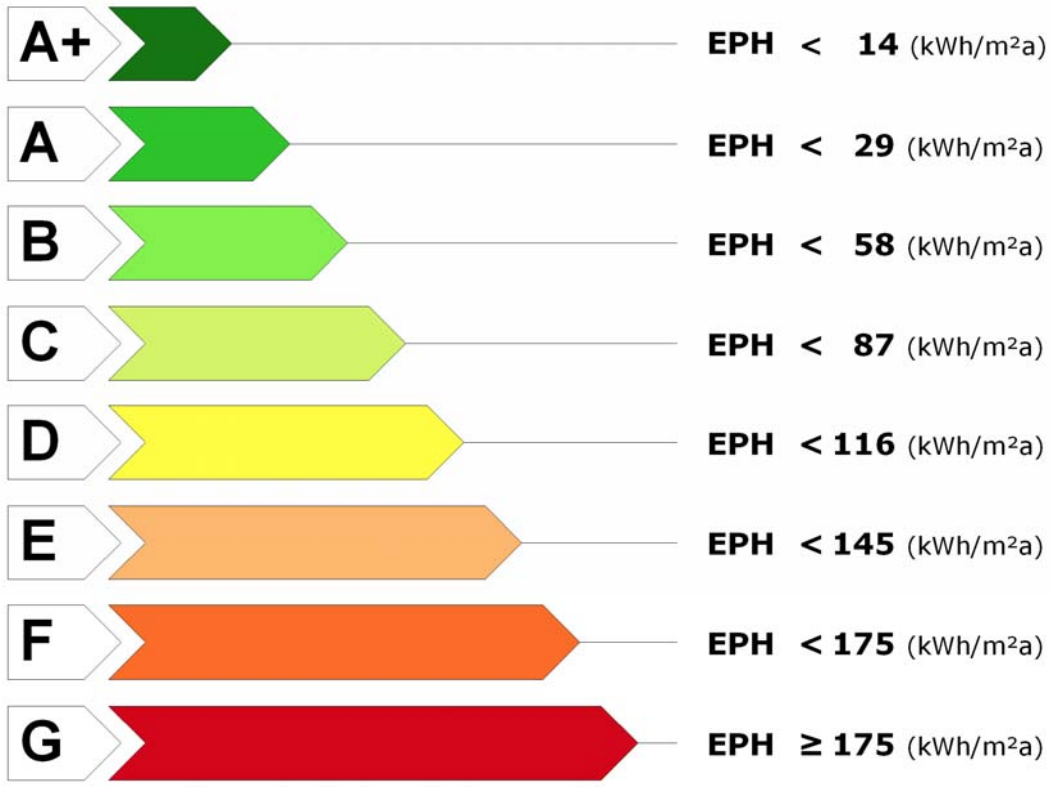
1. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo (nei casi in cui sussiste l'obbligo di applicazione delle norme in materia di contenimento dei consumi energetici), prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo, attribuisce ad un Soggetto certificatore l'incarico di compilare l'attestato di certificazione energetica.
2. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, nel caso di varianti al titolo abilitativo che alterino le prestazioni energetiche dell'edificio, deposita presso il Comune, in forma cartacea e in forma digitale, unitamente alla denuncia di inizio attività, la "relazione tecnica" di cui all'art. 28, c. 1, della legge 10/1991 e ss.mm.ii, aggiornata secondo le varianti introdotte.
3. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita presso il Comune, unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori, l'asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e l'«Attestato di Prestazione Energetica»[7] (A.P.E.) di cui all'art. 6 del d.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. redatto dal "*Soggetto certificatore"* (tecnico accreditato). In assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori è inefficace.
4. Il rilascio del certificato di agibilità di ciascuna unità immobiliare (per la quale sussista l'obbligo di applicazione delle norme in materia di contenimento dei consumi energetici) è subordinato alla presentazione alla struttura comunale di riferimento (in allegato alla comunicazione di avvenuta conclusione dei lavori, a pena di inefficacia della medesima come in precedenza già rammentato) dell'«Attestato di Prestazione Energetica» (A.P.E.) di cui al precedente comma 3.

---

7 L'Attestato di Prestazione Energetica, previsto dalla Direttiva Europea 2002/91/CE, è il documento redatto ed asseverato da un Soggetto certificatore accreditato nell'elenco di Regione Lombardia nel rispetto delle norme contenute nella D.G.R. VIII/5018 e ss.mm.ii, attestante la prestazione energetica del sistema edificio-impianto analizzato, permettendo all'utente di avere una percezione di quelli che possono essere i costi di gestione connessi al riscaldamento-raffrescamento dell'edificio. Con l'approvazione del D.L. 63/2013, convertito con L. 90/2013, la Delibera X/1216 sostituisce a partire dal 15 gennaio 2014 la denominazione "Attestato di Certificazione Energetica" (A.C.E.) in "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.).

5. L'«Attestato di Prestazione Energetica» comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'unità immobiliare, i valori-limite vigenti a norma di legge e i valori di riferimento, che consentono al potenziale acquirente o al potenziale conduttore di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'unità immobiliare. Nell'A.P.E. è determinata la classe energetica dell'edificio (dalla A+ alla G), grazie al confronto con una semplice scala graduata dalla A+ (basso fabbisogno) alla G (alto fabbisogno) – riportata anche di seguito - i cittadini possono immediatamente effettuare il confronto tra una pluralità di edifici al fine di individuare quello più vantaggioso. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.
   Di seguito schema con indicazione dei valori delle classi energetiche:

Valori limite delle classi energetiche per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, espressi in chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzato dell'edificio, per gli edifici della classe E.1. esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme. Zona climatica E.



6. L'«Attestato di Prestazione Energetica» deve essere redatto in conformità alle specifiche norme regionali in materia
7. La «targa energetica», prodotta dall'Organismo di Accreditamento su richiesta del Soggetto certificatore, è un oggetto che consente, una volta apposta all'esterno dell'edificio, di mostrare la qualità energetica dell'immobile al quale si riferisce. Nel caso di edifici di classe A+, A o B la targa diventa un segno distintivo dell'alto valore qualitativo dell'immobile. Essa può essere richiesta dal Soggetto certificatore per qualsiasi classe di fabbisogno energetico (dalla A+ alla G), riferita alla climatizzazione invernale o riscaldamento riportata sull'Attestato di Prestazione Energetica. Nel caso di edifici pubblici o adibiti ad uso pubblico, qualora l'APE si riferisca all'edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono, la targa deve essere necessariamente richiesta ed esposta in un luogo che ne garantisca la massima visibilità. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e per quelli che sono oggetto dei programmi di cui all'articolo 13, comma 2, dei Decreti adottati dal Ministero delle Attività Produttive il 20 luglio 2004, è inoltre richiesto che l'attestato di prestazione energetica venga affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in un luogo facilmente visibile al pubblico.

Sezione II – Efficienza energetica degli impianti

Articolo 122
Sistemi di produzione del 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 alla rete del 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	**≥91 + 1 log Pn**	**30 °C**	**≥97 + 1 log Pn**

3. 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	**≥93 + 2 log Pn**	**≥50 °C**	**≥89 + 3 log Pn**

4. L'articolo non si applica in caso di utilizzo di pompe di calore.

Articolo 123
Impianti centralizzati di produzione del calore

1. Negli edifici di nuova costruzione, e anche in quelli oggetto di ristrutturazione edilizia o anche solo di riqualificazione impiantistica globale, aventi più di quattro unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore.

Articolo 124
Contabilizzazione energetica negli impianti centralizzati di produzione del calore

1. Gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di apparati tecnici che consentano la regolazione autonoma delle temperature per ciascuna unità immobiliare e la contabilizzazione individuale dei consumi di energia sia per la climatizzazione invernale che per quella estiva.

Articolo 125
Regolazione locale della temperatura dell'aria

1. È 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.
2. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.
3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

a) interventi di ristrutturazione edilizia;
b) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che prevedano la sostituzione dei terminali riscaldanti;
c) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

Articolo 126
Sistemi a bassa temperatura

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti e sopralzi e per le ristrutturazioni radicali è prescritto per il riscaldamento invernale l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti a pavimento, a parete o a soffitto, oppure piastre radianti a parete).
2. L'installazione dei sistemi radianti a pavimento o a soffitto, in edifici esistenti, non deve compromettere le altezze minime dei locali, previste dalle norme igienico-sanitarie vigenti.

Articolo 127
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. Ai fini della riduzione dei consumi elettrici, è obbligatorio, per gli edifici pubblici e del terziario e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di lampade ad alta efficienza e 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:
   a) per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di lampade ad alta efficienza e di interruttori a tempo subordinati al consenso di interruttore crepuscolare;
   b) per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di lampade ad alta efficienza e di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).
3. Sono fatte salve e richiamate, in tema di prestazioni degli impianti residenziali, le nome di cui all'Allegato A CEI EN 64-8/3 della Norma CEI EN 64-8 Parte 3 "*Ambienti residenziali - Prestazioni dell'impianto"* in cui sono fornite indicazioni per la realizzazione d'impianti elettrici residenziali con più elevati standard di sicurezza.
   Detta norma prescrive inoltre quali caratteristiche specifiche devono essere introdotte in fatto di prestazioni, risparmio energetico e comfort abitativo, garantendo una maggiore dotazione di componenti in base alla superficie dell'abitazione.

Sezione III – Fonti energetiche rinnovabili

Articolo 128
Impiego di fonti energetiche rinnovabili – Impianti solari termici

1. Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica.
   In particolare, nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei nuclei di antica formazione e nelle zone assimilabili.

2. Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI–CTI R3/03 SC6(1) e successive.
3. Qualora, fra le fonti energetiche rinnovabili, venga prescelta quella solare, i collettori solari termici potranno essere installati sui tetti o nei cortili e spazi liberi di pertinenza dell'edificio, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.
4. Salvo documentati impedimenti di natura tecnica, i collettori installati su tetti a falde dovranno avere la stessa pendenza della falda ed essere integrati nella medesima.
5. In taluni casi, con esclusione degli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione e negli altri ambiti territoriali assimilabili (ad esempio le corti rurali), e sempre previo parere favorevole della *Commissione per il paesaggio*, i collettori solari potranno essere integrati nelle facciate dell'edificio.

(1) *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^2]	Fabbisogno specifico [MJ / m^2 giorno]
S < 50 m^2	**0,314**
50 ≤ S <120 m^2	**0,262**
120 ≤ S < 200 m^2	**0,21**
S ≥ 200 m^2	**0,157**

Articolo 129
Impianti solari fotovoltaici

1. Fatto salvo l'obbligo di cui all'articolo precedente, è sempre consigliata, qualora sussistano condizioni economiche favorevoli (contributi, incentivi, ecc.), l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

Articolo 130
Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti sia la parte edile che la parte impiantistica, necessarie per la successiva eventuale installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici.

Articolo 131
Sistemi solari passivi

1. Ai sensi della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 39, sia nelle nuove costruzioni che negli edifici esistenti, sono considerati volumi tecnici e quindi non vengono computati ai fini volumetrici:
   – le serre bioclimatiche;
   – le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva;
   – gli altri sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici, quali pareti ad accumulo, muri collettori e captatori in copertura.
2. Ai fini dell'applicabilità della norma richiamata al comma precedente, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, devono essere conformi ai criteri dimensionali e di efficienza energetica di cui alla d.g.r. 10 gennaio 2014, n. X/1216 "*Aggiornamento della disciplina regionale per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici e criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, al fine di equipararle a volumi tecnici*".
3. Il presente Regolamento stabilisce inoltre che le stesse, qualora si avvalgano del beneficio richiamato al primo comma, possono essere realizzate su logge e balconi o addossate o integrate in altri modi all'organismo edilizio, alle seguenti condizioni:

a) siano preventivamente approvate, con parere favorevole, dalla *Commissione per il paesaggio* (o, in assenza di quest'ultima, dalla *Commissione edilizia*, ove istituita ai sensi dell'art. 30 della l.r. n. 12 del 2005);
b) sia dimostrata, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare ala pratica edilizia, la loro funzione di riduzione dei consumi energetici per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
c) abbiano una profondità non superiore a metri 2,50.

4. In ogni caso i locali retrostanti devono mantenere il prescritto rapporto illuminante ed aerante; in altre parole la serra non deve far venir meno il rispetto dei rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Sezione IV – Sostenibilità ambientale

Articolo 132
Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile

1. È obbligatoria 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 133
Riduzione del consumo di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria per le nuove costruzione e per le ristrutturazioni 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, del risciacquo (indicativamente 3 e 6/9 litri). Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico–sanitario.

Articolo 134
Recupero acque piovane

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, nelle nuove costruzioni (in ogni caso) e nelle ristrutturazioni attuate mediante la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato (fatti salvi i casi di documentata impossibilità), e fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, **è obbligatorio il riutilizzo delle acque meteoriche**, provenienti dalle coperture e dalle superfici impermeabilizzate pertinenziali di edifici privati (purché non suscettibili di essere contaminate), per tutti gli usi consentiti, quali ad esempio:
   - l'innaffiamento degli spazi esterni sistemati a verde;
   - l'alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc;
   - il lavaggio e la pulizia dei cortili e dei passaggi.
2. Per tale ragione 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 e accumulo per poter essere riutilizzate. Per la medesima ragione, le superfici impermeabilizzate pertinenziali di edifici privati devono essere realizzate con pendenze atte a convogliare le acque meteoriche verso sistemi di raccolta (pozzetti a caditoia, canaline grigliate, ecc.) e accumulo, per poter essere riutilizzate
3. Pertanto gli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione attuata mediante la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 50 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, la cui capacità potrà essere calcolata in funzione dei seguenti parametri:
   - consumo annuo totale di acqua per irrigazione,

- quantità di pioggia captabile all'anno (determinato a sua volta tenendo conto della superficie di raccolta della copertura e degli spazi pavimentati esterni, dell'altezza annuale di pioggia, del coefficiente di deflusso, dell'efficienza del filtro;

e in ogni caso non potrà essere inferiore, per ciascun mq di superficie di raccolta, a:

60,00 lt/mq per superfici di raccolta fino a mq 100;
58,50 lt/mq per superfici di raccolta fino a mq 200;
57,00 lt/mq per superfici di raccolta fino a mq 300;
55,50 lt/mq per superfici di raccolta fino a mq 400;
54,00 lt/mq per superfici di raccolta fino a mq 500;
52,50 lt/mq per superfici di raccolta fino a mq 600;
51,00 lt/mq per superfici di raccolta fino a mq 700;
49,50 lt/mq per superfici di raccolta fino a mq 800;
48,00 lt/mq per superfici di raccolta fino a mq 900;
46,50 lt/mq per superfici di raccolta fino a mq 1.000.

Per superfici di raccolta superiori a 1.000 mq la capacità della cisterna si calcolerà per estrapolazione.

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi elencati al comma 1. 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 135
Riduzione effetto gas Radon

1. Al fine di ridurre gli effetti nocivi sulla salute umana del gas Radon [(1)], in tutti gli edifici di nuova costruzione (abitabili o comunque destinati in qualsiasi modo alla permanenza delle persone: abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) è fatto obbligo di adottare, intervenendo sin dalla fase della progettazione, gli accorgimenti tecnici idonei a impedire o ridurre sia l'ingresso del gas Radon nell'edificio che la possibilità di sua concentrazione nei relativi ambienti confinati.
2. Sono considerati idonei gli accorgimenti tecnici illustrati nelle "*Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*" approvate dalla Regione con decreto del Direttore Generale della Sanità n. 12678 del 21/12/2011, ed eventuali ss.mm.ii., che si intendono qui richiamate a formare parte intergante e sostanziale del presente Regolamento.
3. Il progetto edilizio allegato all'istanza di *Permesso di Costruire* o alla *Denuncia di Inizio Attività* o alla *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* o alla *Comunicazione asseverata* deve contenere, nella *"*relazione tecnica descrittiva dell'intervento" (vedi articolo 30) o in altro documento apposito, la puntuale illustrazione delle misure previste corredata dai necessari particolari costruttivi.
   Il committente e il progettista devono inoltre certificare, in sede di progetto, la coerenza e conformità ai criteri e sistemi indicati nelle suddette "*Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*", con particolare riferimento alle "*tecniche di prevenzione e mitigazione*" di cui al relativo capitolo 3.
4. Alla domanda di certificato di agibilità deve essere allegata certificazione del committente e del direttore dei lavori circa la conformità – relativamente agli accorgimenti tecnici per ridurre gli effetti nocivi sulla salute umana del gas Radon – delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti.
5. Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente – comunque classificati – che prevedano il coinvolgimento dell'interfaccia suolo-edificio.
6. La verifica dell'efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

(1) Il Radon è un gas nobile radioattivo, incolore ed inodore, derivante dal decadimento radioattivo dell'uranio, presente naturalmente nelle rocce e nei suoli quasi ovunque, con concentrazioni variabili a seconda della tipologia di roccia.
In quanto gas nobile, il Radon può liberamente muoversi attraverso le porosità del materiale e raggiungere l'aria in superficie.
Nell'aria esterna non raggiunge mai concentrazioni significative e pertanto il rischio di esposizione delle persone è estremamente basso.
Tuttavia se il gas Radon entra in un ambiente chiuso, quale un'abitazione o un luogo di lavoro, a causa del limitato ricambio d'aria, questo può raggiungere concentrazioni in aria rilevanti e tali da esporre la popolazione a rischi per la salute: i risultati di recenti studi epidemiologici dimostrano che l'esposizione al gas Radon negli ambienti confinati determina un aumento statisticamente significativo dell'incidenza di tumore polmonare (per il quale, in molti paesi del mondo, il Radon è la seconda causa dopo il fumo) e che tale aumento è proporzionale al livello di concentrazione dello stesso gas Radon.

Tali studi hanno permesso di stimare che – su un periodo di osservazione di 25-35 anni – si ha un aumento del rischio relativo di sviluppare tumore polmonare del 10-16% per ogni 100 bequerel per metro cubo (Bq/m3) di concentrazione di gas Radon.
Gli stessi studi hanno anche confermato che non è possibile individuare un valore soglia di concentrazione di gas Radon nelle abitazioni al di sotto del quale il rischio sia considerabile nullo; infatti anche per esposizioni prolungate a concentrazioni medie o basse di Radon, ovvero concentrazioni non superiori a 200 Bq/m3, si assiste ad un incremento statisticamente significativo del rischio di contrarre la malattia.
Sulla base di queste evidenze scientifiche, si sta sviluppando a livello nazionale ed internazionale un nuovo approccio finalizzato a ridurre in ogni caso i rischi connessi all'esposizione al gas Radon in ambienti confinati.
Tale approccio non è più orientato esclusivamente all'abbattimento dei valori più elevati di concentrazione di Radon – la cui riduzione puntuale è comunque da perseguire attraverso interventi di bonifica – ma orientato a promuovere interventi finalizzati anche al decremento delle concentrazioni medio/basse di Radon (tenendo conto del rapporto costo/beneficio) sia attraverso l'applicazione di tecniche di prevenzione *ex ante* (edifici di nuova realizzazione) sia attraverso tecniche di prevenzione *ex post* (bonifica su edifici esistenti).
Facendo proprio tale nuovo approccio, la Regione, con decreto del Direttore Generale della Sanità n. 12678 del 21/12/2011, ha approvato il documento (che ne costituisce parte integrante) intitolato "*Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*", con l'intento di offrire uno strumento operativo per i Comuni, per i progettisti e per i costruttori, che fornisce indicazioni e suggerimenti riguardanti la realizzazione di nuovi edifici Radon-resistenti e le azioni per ridurre l'esposizione al gas Radon nel caso di edifici esistenti.

Con circolare prot. H1.2011.0037800 del 27/12/201, la Regione ha sollecitato i Comuni lombardi ad attivare, entro tre anni dalla sua emanazione, la revisione del Regolamento edilizio comunale, inserendovi specifiche norme tecniche basate sulle menzionate *Linee guida*.
Con le note prot. 33399 del 26/04/2012 e prot. 88652 del 14/11/2012, l'ASL Milano 1, Dipartimento di Prevenzione Medica, U.O.C. Sanità Pubblica, nel ricordare la sollecitazione proveniente dalla Regione ha a sua volta rivolto ai Comuni un invito ad adempiere nel termine triennale indicato dalla Regione.
Si noti che l'ASL Milano 1:

- nella prima delle note citate, dopo aver rammentato che "*La* [omissis] *Regione Lombardia* [omissis] *sollecita l'attivazione delle Amministrazioni Comunali al fine di procedere alla revisione dei Regolamenti edilizi, inserendo norme tecniche finalizzate alla prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambiente indoor, entro il termine massimo di tre anni (21/12/2014)*" espressamente precisa che *"A tal proposito si ricorda che le norme sono contenute nel decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011*"
- nella seconda delle note citate, espressamente l'ASL Milano 1 precisa "*di far esplicito richiamo alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" di cui al decreto della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011*".

In considerazione di tali precisazioni dell'ASL competente, e considerati il pregio e l'esaustività delle "linee guida" regionali, il presente Regolamento si astiene dal formulare proprie specifiche norme tecniche, limitandosi a fare esplicito richiamo alle menzionate "linee guida" regionali".

N.B. La prima parte della suestesa nota illustrativa è stata ricavata dalle più volte menzionate "*Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*" approvate dalla Regione con decreto del Direttore Generale della Sanità n. 12678 del 21/12/2011.

Articolo 136
Incentivazione della mobilità veicolare elettrica

1. Conformemente a quanto previsto al comma 1-ter dell'articolo 4 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale aventi superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche (anche a pagamento) per la ricarica dei veicoli alimentati elettricamente.
2. Dette infrastrutture devono avere caratteristiche distributive tali da consentire la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
   Sono considerate idonee a tal fine le infrastrutture che soddisfano ai seguenti requisiti:
   - per gli spazi a parcheggio aperti (anche se coperti) e semplicemente delimitati da segnaletica orizzontale (righe a terra o simili): una colonnina (o cassetta a muro o altro manufatto) recante almeno 2 prese per l'allacciamento ogni 100 posti/veicolo ("*stalli*") o frazione;
   - per i singoli spazi a parcheggio confinati da strutture murarie o simili (box): una presa per l'allacciamento ogni box.
3. Le infrastrutture devono avere caratteristiche tali da garantire il funzionamento in ogni condizione igrotermica prevedibile nel territorio comunale secondo le statistiche metereologiche riferite agli ultimi 10 anni, e devono essere conformi a tutte le norme vigenti in materia di sicurezza ed a tal fine certificate dall'installatore.
4. I punti di ricarica dovranno essere adeguatamente individuabili mediante idonea segnaletica e facilmente raggiungibili.

CAPO VI
Realizzazione degli interventi. Disciplina delle opere

Articolo 137
Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermi restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 138
Richiesta e determinazione dei punti fissi

1. Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione e nella realizzazione di nuove recinzioni da attuarsi a confine con aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, è fatto obbligo al titolare del provvedimento abilitativo di richiedere, qualora l'importanza o la collocazione dell'edificio lo rendano necessario (secondo la valutazione della struttura comunale di riferimento), la ricognizione dei luoghi per la determinazione dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. L'interessato deve provvedere all'identificazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici dell'opera da realizzare, mediante picchettatura o mezzi simili, e comunicarlo al Comune entro 10 giorni.
3. La struttura comunale di riferimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, partecipa alle operazioni di ricognizione dei suddetti punti insieme al Direttore dei Lavori, a spese del richiedente, il quale è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
4. Della suddetta determinazione il Direttore dei Lavori redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti, controfirmato dall'impresa esecutrice, e deve trasmetterlo, prima dell'inizio lavori, al Comune.
5. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura comunale di riferimento non provvede a quanto sopra, il titolare del provvedimento abilitativo può procedere autonomamente alla definizione degli stessi, sotto la responsabilità del Direttore dei Lavori, redigendo apposito verbale e inviandolo alla struttura comunale di riferimento.
6. 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 139
Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili

1. Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui al Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato ed in possesso dei requisiti tecnico–professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Nella realizzazione e nella conduzione dei cantieri edili, devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e l'incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica sicurezza, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.
3. Durante lo svolgimento dell'attività edilizia devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro, in particolare quelle contenute nel d.lgs 9 aprile 2008 , n. 81 "*Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*".
   Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

4. Tutti i cantieri edili devono essere dotati di idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, e qualora previsto per la specifica tipologia di cantiere, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti.
   Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di primo soccorso in caso di infortunio.
   Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di agibilità prescritti dal vigente Regolamento Locale di Igiene.
5. Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione delle autorità competenti i disegni progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di *Denuncia Inizio Attività* (*D.I.A.*) o di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* (*S.C.I.A.*) , dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia o della segnalazione debitamente corredata dall'asseverazione da parte del Progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.
6. Il Legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona che idoneamente lo rappresenti quale Responsabile del cantiere. Le generalità del Responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.
7. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.
8. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.
9. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.
10. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere idonei 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 nei cantieri temporanei o mobili.
11. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie, teli o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
12. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento possono essere utilizzati solo se dotati del relativo certificato di collaudo. Ogni macchinario deve essere impiegato nel rispetto delle norme, prescrizioni d'uso e precauzioni dettate dagli enti competenti per la vigilanza. I collaudi, certificati e quant'altro previsto dalla vigente normativa, deve essere conservato in cantiere a disposizione degli Organi di vigilanza in caso di ispezioni e accertamenti.
13. In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, il Responsabile della struttura comunale di riferimento procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti, all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

Articolo 140
Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisoria

1. Il titolare di provvedimento abilitativo preventivo all'attività edilizia, 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. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.
4. Il Committente, qualora per la realizzazione degli interventi si renda necessaria l'occupazione

temporanea di suolo pubblico, deve preventivamente ottenere l'apposita autorizzazione da parte della competente Autorità.

5. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione 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.
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 dell'autorizzazione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
8. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni, o altre strutture di cantiere, devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
9. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
10. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
11. 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.
12. Al termine dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione di tutte le recinzioni e delle strutture provvisionali, riportando alle condizioni iniziali lo stato del luogo e l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

Articolo 141
Sistemazione e bonifica delle aree edificabili

1. E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre, che abbiano potuto comportare un inquinamento del suolo stesso, se non previo completo risanamento, nei modi previsti dalle norme vigenti, del sottosuolo corrispondente.
2. Dovranno inoltre essere effettuate le opportune verifiche, tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia, prima dell'esecuzione di lavori edili interessanti:
   a) aree industriali dismesse;
   b) attività di deposito e commercio di idrocarburi;
   c) attività di deposito e commercio di sostanze o preparati tossici.
3. Nel caso il terreno oggetto dell'intervento fosse soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovranno essere predisposti idonei drenaggi ed altri eventuali accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.

Articolo 142
Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante ed in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza egli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante appositi monitoraggi.
3. Nel caso venisse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei Lavori ed il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione alla struttura comunale di riferimento, sospendendo ogni operazione di scavo ed adottando tutte le misure atte a garantire la sicurezza dei luoghi.
   Il Comune, fatta salva la possibilità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso la redazione di un'idonea perizia redatta da un tecnico qualificato, che attesti l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero, in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione di tutte quelle misure per fronteggiare la situazione generatasi.

4. Gli scavi non devono in nessun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente deve ottenere preventivamente le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico.
5. Ogni intervento di scavo (e di demolizione) che determini l'allontanamento di materiale di risulta comporta il preventivo espletamento delle procedure e delle formalità previste dalle norme vigenti in materia.
6. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali dispersioni di materiale lungo il tragitto verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e a spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente. Sarà in ogni caso facoltà del Comune ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici volti ad evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
7. Nei casi in cui i materiali di risulta di scavi (e di demolizioni) determinino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, la struttura comunale di riferimento potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di tali trasporti.
8. Si ribadisce che in ogni caso la raccolta, il deposito temporaneo, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di scavi (e di demolizioni) è soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia e alle prescrizioni di carattere igienico–sanitario.

Articolo 143
Demolizioni

1. Nei cantieri dove sono previste opere di demolizione, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse vengano calati al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. Ogni operazione di demolizione, effettuata attraverso mezzi a pale o altri macchinari a bracci meccanici, dovrà trovare applicazione con tutte le cautele atte ad impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.
3. Nei casi di demolizione di edifici facenti parte di cortine edilizie, o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non compromettere la sicurezza dei fabbricati e delle strutture adiacenti.
4. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico–sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.
5. I materiali di risulta derivanti da opere di demolizione non potranno essere accatastati sul suolo pubblico; nel caso si rendesse necessario, a causa di particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico, dovrà essere preventivamente richiesta apposita autorizzazione. In tali casi, dovranno essere predisposti tutti quegli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericoli per l'incolumità pubblica.
6. in ogni caso la raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta delle demolizioni è soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia e alle prescrizioni di carattere igienico–sanitario

Articolo 144
Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico e culturale, disciplinati dall'art. 10 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Comune, alla Soprintendenza competente e all’autorità di pubblica sicurezza, entro 24 ore dal ritrovamento.
2. Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla loro conservazione temporanea, lasciandoli nella posizione originaria del ritrovamento. Nel caso questo non costituisse un accorgimento sufficiente, lo scopritore avrà la facoltà di rimuoverlo per poter meglio garantirne la conservazione, fino alla visita dell'Autorità competente.
3. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatti gli oggetti ritrovati, fermo restando l’obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

CAPO VII
Disciplina delle attività commerciali al dettaglio.

Articolo 145
Ambito di applicazione.

1. Le seguenti disposizioni dettano criteri per l'insediamento e l'esercizio delle attività commerciali su area privata in sede fissa nei Comuni di Vermezzo e Zelo Surrigone in applicazione della normativa vigente.
2. Ove non sia diversamente precisato nel presente Regolamento, si applicano le disposizioni contenute al Capo secondo, Titolo settimo, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente in ciascun Comune, nonché nella normativa accennata al comma precedente.

Articolo 146
Obiettivi.

1. Con il presente Regolamento l'Amministrazione comunale, coerentemente con i principi espressi dalla legislazione vigente, intende perseguire i seguenti obiettivi:
   a) modernizzazione del sistema distributivo;
   b) garanzia di concorrenzialità del sistema distributivo;
   c) salvaguardia dell'ambiente e della viabilità dei centri urbani;
   d) mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità;
   e) equilibrio delle diverse forme distributive;
   f) tutela delle piccole e medie imprese commerciali;
   g) identificazione di strumenti di politica del territorio quali la sicurezza, il flusso veicolare, i trasporti pubblici.

Articolo 147
Settori merceologici.

1. L'attività commerciale viene esercitata con riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
   a) alimentare;
   b) non alimentare.
2. L'aggiunta o la modifica del settore merceologico in un'attività già esistente viene equiparata ad una nuova apertura di esercizio commerciale.

Articolo 148
Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono:
   a) per esercizio di vicinato: una struttura con superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150;
   b) per media struttura di vendita: una struttura con superficie di vendita da 151 mq. a 1.500 mq;
   c) per grande struttura di vendita: una struttura con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq;
   d) per centro commerciale: medie o grandi strutture di vendita nelle quali due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti;
   e) per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, casse, spazi espositivi, vetrine, camerini di prova, ed in genere da ogni altro spazio accessibile al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi delle merci, ancorché all'aperto, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché gli spazi

comunque inibiti al pubblico. Negli esercizi self–service non costituisce altresì superficie di vendita la zona delimitata tra la linea delle casse e l'uscita.

Articolo 149

Procedure per l'avvio di attività commerciali al dettaglio

1. Le procedure per l'avvio, o per la modifica, di attività commerciali al dettaglio sono quelle previste dalle vigenti norme statali e regionali, oltre che dall'art. 65.03 delle N.d.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente in ciascun Comune.

Articolo 150

Dotazione di parcheggi

1. L'insediamento di attività commerciali, di attività di somministrazione, di attività affini, è sempre subordinato al reperimento di idonei parcheggi di pertinenza sul lotto o su aree adiacenti o su aree limitrofe, secondo le quantità indicate nelle N.d.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente in ciascun Comune (vedi in particolare articolo 20, articolo 65.03 e norme specifiche per ciascun ambito territoriale).
2. L'obbligo di cui ai commi precedenti si applica alle nuove costruzioni, alle demolizioni e ricostruzioni, agli ampliamenti e ai sopralzi (in tali casi con riferimento alla parte in ampliamento), ai mutamenti di destinazione d'uso attuati sia con opere che senza opere ed in caso d'incremento del numero delle "*Unità funzionali*".
   In caso di interventi di riqualificazione di edifici esistenti (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) senza modifica della destinazione d'uso, l'obbligo si applica subordinatamente alla possibilità offerta dalla situazione dell'edificio e del lotto.
3. Il rapporto di pertinenza dovrà essere formalizzato mediante atto registrato e trascritto.

Articolo 151

Inserimento ambientale

1. In caso di realizzazione di strutture destinate ad ospitare medie strutture di vendita, laddove consentite dal P.G.T., è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento o anche al di fuori di esso. In particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente.
2. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, eccezion fatta per i parcheggi liberamente accessibili e non pertinenziali; i nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di Piano Attuativo.
3. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 2 (due) posti auto ricavati omogeneamente nella superficie complessiva destinata alla sosta.

Articolo 152

Disposizioni particolari a tutela del tessuto edilizio di interesse storico–ambientale.

1. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale (nucleo urbano di antica formazione) solamente a condizione che gli interventi di natura commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Titolo V
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del Regolamento Edilizio – Modifiche

Articolo 153
Durata del Regolamento Edilizio.

1. Il Regolamento Edilizio ha durata illimitata.

Articolo 154
Modifiche al Regolamento Edilizio.

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Articolo 155
Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento edilizio si applicano le norme di cui alle disposizioni della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Articolo 156
Violazioni del Regolamento e sanzioni

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'articolo 7-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*" e ss.mm.ii., previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali richiamate all'articolo 71 del presente Regolamento.
3. Le sanzioni urbanistico–edilizie sono irrogate dal Responsabile della struttura comunale di riferimento.
4. Le sanzioni paesaggistiche comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali richiamate all'articolo 56 del presente Regolamento.
5. Quando le infrazioni al presente Regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali o regionali trova applicazione una sanzione amministrativa pecuniaria pari a euro 250,00.
6. Oltre all'applicazione della sanzione pecuniaria, il Responsabile della struttura comunale di riferimento con atto motivato può intimare, ove occorra, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle disposizioni contenute nel presente Regolamento entro il termine contenuto nello stesso provvedimento.
   L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una nuova sanzione pecuniaria pari ad euro 500,00.

CAPO II
Rapporto tra il Regolamento e le n.d.a. dei P.G.T. Sopravvenienza di nuove norme statali e regionali.

Articolo 157
Rapporto fra il Regolamento edilizio e le Norme di Attuazione (N.d.A.) dello strumento urbanistico generale (P.G.T.).

1. Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle Norme di Attuazione (N.d.A.) dello strumento urbanistico generale (P.G.T.) e viceversa.
2. In caso di contrasto prevalgono le Norme di Attuazione (N.d.A.) del P.G.T.
3. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa dello strumento urbanistico generale al fine di collocare correttamente nel Regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nello strumento urbanistico generale.

Articolo 158
Sopravvenienza di nuove norme statali e regionali.

1. I riferimenti a norme statali e regionali contenuti negli articoli del presente Regolamento si intendono automaticamente sostituiti, senza necessità di specifica variante, in caso di entrata in vigore di nuove norme abrogative o sostitutive delle prime.
2. Le norme del presente Regolamento derivanti da norme statali e regionali si intendono automaticamente sostituite o modificate, senza necessità di specifica variante, da nuove norme sopravvenute, sostitutive o modificative delle prime.

CAPO III
Norme transitorie e finali

Articolo 159
Norma transitoria

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si applicano:
   - ai permessi di costruire richiesti dopo la data di entrata in vigore dello stesso;
   - alle D.I.A. ed alle S.C.I.A. presentate dopo l'entrata in vigore dello stesso;
   - alle Comunicazioni di Inizio Lavori di cui all'art. 6 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., presentate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.

   Al fine di quanto previsto al precedente comma la domanda/dichiarazione/segnalazione/comunicazione si intende presentata alla data in cui perviene alla struttura comunale di riferimento; successivamente all'attivazione dell'inoltro presso lo *Sportello Telematico Unificato,* l'istanza si intende presentata alla data di deposito in forma telematica, con relativa accettazione.
2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dai previgenti Regolamenti edilizi fino alla definitiva conclusione dell'intervento (conclusione che si avrà con la prescritta comunicazione di "*ultimazione dei lavori*" nei modi previsti dall'art. 30); di conseguenza, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dai Regolamenti previgenti.
3. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento presentate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alle previsioni dei previgenti Regolamenti edilizi.
   Analogamente le varianti, anche essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dai previgenti Regolamenti edilizi.

ALLEGATI

Allegato 1 – *Riepilogo dei titoli abilitativi applicabili in Lombardia.*

RIEPILOGO DEI TITOLI ABILITATIVI APPLICABILI IN LOMBARDIA

All. 1)

			TITOLI ABILITATIVI					
			1 **Permesso di costruire**	2 **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)**	3 **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**	4 **Comunicazione asseverata**	5 **Comunicazione semplice**	6 **Nessun titolo**
			INTERVENTI ASSENTIBILI CON CIASCUN PROVVEDIMENTO ABILITATIVO (riepilogo basato sul comunicato dell'8 ottobre 2010 della Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Urbanistica)					
			Tutti gli interventi edilizi, nonché i mutamenti di destin. d'uso di cui all'art. 52, c. 3 bis, della l.r. 12/2005	E' alternativa al permesso di costruire, salvo per gli interventi di colonna 3, assoggettati in via principale a S.C.I.A., e per i nuovi fabbricati in zona agricola e i mutamenti di destin. d'uso di cui all'art. 52, c. 3 bis, della l.r. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire	Tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 (per quanto, quest'ultimo, disapplicato in Lombardia) del d.P.R. n. 380/2001. Più precisamente: interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, c. 2, lett. a) e lett. e-bis) del d.P.R. n. 380/2001; interventi di restauro e di risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, c. 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001. La S.C.I.A. non trova applicazione per gli interventi previsti dalla l.r. n. 13/2009, in materia di rilancio dell'edilizia, rimanendo pertanto confermati gli specifici disposti procedurali della stessa l.r. 13 (art. 2, c. 4; art. 3, c. 8; art. 4, c. 3).	Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, c. 2, lett. a) e lett. e-bis) del d.P.R. n. 380/2001	Interventi di cui all'art. 6, c. 2, lett. b) - c) - d) - e) del d.P.R. n. 380/2001	
		APPLICABILITA' A CIASCUNA CATEGORIA DI INTERVENTO						
	1. Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:							
	1.1	M.O. Manutenzione ordinaria						**SI**
DIA	1.2	M.S. Manutenzione straordinaria	**SI**	**SI**	**SI**			
		– qualora non riguardi parti strutturali dell'edificio, non comporti aumento del numero delle unità immobiliari e non implichi incremento dei parametri urbanistici.				**SI**		
DIA	1.3	R. Restauro	**SI**	**SI**	**SI**			
DIA	1.4	R.C. Risanamento conservativo	**SI**	**SI**	**SI**			
DIA	1.5	R.E. Ristrutturazione edilizia	**SI**	**SI**	**SI**			
SUPERDIA		– qualora porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero, limitatamente agli immobili compresi nel "Nucleo urbano di antica formazione", comporti mutamenti della destinazione d'uso.	**SI**	**SI**				
	1.6	R.U. Ristrutturazione urbanistica	**SI**	**SI**				
	2. Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:							
SUPERDIA	2.1	S. Sopralzo	**SI**	**SI**				
SUPERDIA	2.2	A. Ampliamento	**SI**	**SI**				
DIA	2.3	D. Demolizione	**SI**	**SI**	**SI**			
	3. Interventi di nuova costruzione:							
SUPERDIA	3.1	N.C. Nuova costruzione	**SI**	**SI**, con esclusione degli ambiti agricoli				

Altri casi particolari

–	mutamenti di destinaz. d'uso (anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie) finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali. (1)	**SI**					
–	interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.						**SI**
–	opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato.						**SI**
–	movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari.						**SI**
–	serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.						**SI**
–	modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.				**SI**		
–	opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.					**SI**	
–	opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dal PGT, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.					**SI**	
–	pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del "Nucleo urbano di antica formazione".					**SI**	
–	aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (vedi art. 103, comma 7 del presente Regolamento).					**SI**	
DIA –	Varianti in corso d'opera di interventi assentiti con Permesso di costruire.	**SI**	**SI**	**SI**, nei limiti di applicabilità di cui all'art. 22, c. 2 del d.P.R. 380/2001 e fatte salve particolari limitazioni poste dal PGT (Piano delle Regole) per il Nucleo urbano di antica formazione			
–	Varianti in corso d'opera di interventi assentiti con Permesso di costruire o con D.I.A., che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.			**SI**	**SI**, nella particolare forma della "dichiarazione di eseguita attività" di cui all'art. 41, c. 2, della l.r. n. 12/2005.		

Note: (1) Si richiamano in questa sede anche i disposti dell'art. 72 della l.r. 12/2005, come sostituito dall'art. 1, comma 1, lettera c), legge reg. n. 2 del 2015, in merito all'installazione di nuove attrezzature religiose.