



# **REM \_ Regolamento Edilizio Metropolitan**

proposta di regolamento edilizio tipo per i Comuni della Città Metropolitana

settembre 2020

## genesi e funzione del REM

Il 20 ottobre 2016 è stata siglata, in sede di Conferenza unificata, tra il Governo, le Regioni e le autonomie locali, l'*Intesa relativa al Regolamento Edilizio Tipo (RET)* di cui all'articolo 4, comma 10 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, pubblicata in Gazzetta ufficiale, Serie generale, n.268 del 16 novembre 2016. Tale Intesa ha lo scopo di garantire che la disciplina contenuta nei regolamenti edilizi e urbanistici sia guidata da principi generali, fondata su un insieme di definizioni uniformi e sviluppata secondo le specificità e le caratteristiche dei territori e nel rispetto della piena autonomia locale.

Il 31 ottobre 2018, la Giunta regionale, con DGR n. XI/695, ha pubblicato il recepimento dello schema tipo di Regolamento Edilizio e le Definizioni Tecniche Uniformi-

Il recepimento delle indicazioni statali così come specificate dalla DGR n. XI/695 del 31 ottobre 2016 dovranno seguire le indicazioni di cui all'allegato D della stessa delibera.

Semplificare i regolamenti significa facilitare l'accesso ai servizi da parte del cittadino e delle imprese e, per l'amministrazione, rendere più efficiente la propria attività e contribuire a definire un linguaggio tecnico il più possibile uniforme per tutti i comuni.

A seguito dell'intesa siglata il 20 ottobre 2016 tra Stato e Regione, è stata sviluppata una prima proposta di indice di regolamento edilizio regionale, predisposta all'interno di un gruppo di lavoro coordinato da Anci Lombardia, al quale hanno preso parte, oltre a Regione, gli uffici tecnici di diverse città lombarde e di Città Metropolitana di Milano<sup>1</sup>.

Questo tavolo di lavoro ha sviluppato quella parte dell'indice le cui disposizioni hanno caratteristiche tali da essere comuni a tutti gli enti locali lombardi, a prescindere dalla dimensione demografica e dalle caratteristiche territoriali e urbane, trovando recepimento entro lo schema tipo di Regolamento Edilizio e le Definizioni Tecniche Uniformi approvato dalla Giunta regionale con DGR n. XI/695.

Al fine di delineare disposizioni specifiche per un territorio come quello metropolitano, traducendo alle diverse scale locali gli obiettivi di standardizzazione e semplificazione previsti dalla delibera regionale, ANCI Lombardia, Città metropolitana di Milano e Comune di Milano hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa, che prevede anche il coinvolgimento dei comuni, per la predisposizione del **Regolamento Edilizio Metropolitano tipo (REM)**.

In tale ottica, con l'obiettivo di mettere a fattore comune competenze e conoscenze e suscitare la più ampia condivisione, è stato attivato un tavolo di lavoro, coordinato dai sottoscrittori del protocollo e che ha visto coinvolti circa 30 comuni (organizzati secondo le Zone Omogenee della Città Metropolitana) e il Centro Studi PIM.

Il lavoro è stato condotto tenendo come uno dei riferimenti importanti il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano, che ha costituito una base di partenza per la redazione del Regolamento Edilizio Metropolitano.

Sono stati inoltre attivati numerosi momenti di informazione e formazione, anche rivolti alle rappresentanze delle categorie professionali, delle forze economico-sociali, dell'associazionismo.

Particolarmente significativo è stato inoltre il contributo della DG Welfare di Regione Lombardia, con cui si è sviluppato uno specifico tavolo tecnico focalizzato sugli aspetti igienico sanitari del REM (si vedano i contenuti del titolo III capo I). Le attività del titolo III della presente proposta di REM saranno oggetto di ulteriori e futuri approfondimenti che potranno essere sviluppati all'interno del protocollo di intesa siglato tra Regione Lombardia e ANCI Lombardia, e da Città Metropolitana.

---

<sup>1</sup> Si rimanda ai contenuti della specifica community 'Regolamento edilizio tipo' di cui alla piattaforma collaborativa Edilcomune <https://www.edilcomune.it/site/ret>.

## **Istruzioni per l'uso**

La presente proposta di REM intende delineare un linguaggio tecnico comune e il più possibile omogeneo in un'ottica di sussidiarietà, collaborazione e semplificazione normativa.

L'utilizzo del REM è del tutto volontario, senza vincoli di obbligatorietà; il suo utilizzo e la sua specificazione alla scala comunale, oltre a rispondere a criteri di cui sopra, costituisce una significativa razionalizzazione di risorse (temporali e finanziarie) nell'attività redazionale del regolamento, sia essa sviluppata con risorse umane interne all'ente piuttosto che con contributi professionali esterni.

Un significativo numero di articoli del REM è integrato con note, riferimenti e suggerimenti atti a permettere una declinazione del regolamento in relazione alle specifiche organizzazioni degli Uffici comunali e alle opzioni tecniche e amministrative che ogni Comune intende sviluppare nel proprio regolamento edilizio.

Si è inoltre promosso un lavoro di verifica tra i contenuti dei diversi articoli e le specifiche azioni che Regione Lombardia promuove in termini di politiche, strumenti e misure di supporto ai Comuni (si vedano le relative segnalazioni negli articoli interessati).

Con il simbolo \* nella titolazione sono individuati gli articoli per i quali si demanda la possibilità di sviluppo al livello comunale o ad altri regolamenti e strumenti vigenti sul territorio.

## **un lavoro in progress**

La proposta di REM qui sviluppata intende porsi come 'documento aperto', come primo esito compiuto di un percorso di lavoro che non si considera concluso e che potrà portare a progressivi aggiornamenti del regolamento, anche alla luce dei maggiori approfondimenti che verranno compiuti alla scala locale e a fronte di un monitoraggio della sua applicazione.

L'attività in progress più sopra richiamata sarà veicolata anche attraverso la piattaforma Edilcomune (<https://www.edilcomune.it/site/index>) e si svilupperà anche in relazione agli altri Comuni capoluogo di provincia lombardi.

Al percorso di formulazione di questa proposta di regolamento edilizio metropolitano, coordinata dall'Arch. Marianna Laino (Città Metropolitana) Arch. Maurizio Cabras, Arch. Alessandro Oliveri, Geom. Massimiliano Romagnoli (Anci Lombardia), hanno partecipato i funzionari tecnici del Comune di Milano e dei seguenti Comuni:

Albairate	Peschiera Borromeo
Arese	Pero
Bareggio	Pioltello
Bussero	Rescaldina
Carugate	Rho
Casorezzo	Rodano
Cerro Maggiore	San Giuliano Milanese
Cinisello Balsamo	Sesto San Giovanni
Cologno Monzese	Settimo Milanese
Cuggiono	Solaro
Gorgonzola	Trezzano sul Naviglio
Legnano	Truccazzano
Magenta	Unione di Comuni Lombarda
Magnago	Adda Martesana (Bellinzago
Mediglia	Lombardo, Liscate, Pozzuolo
Nosate	Martesana e Truccazzano)
Opera	Vignate
Paullo	Vimodrone

# indice

<b>parte II</b>	<b>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA .....</b>	<b>9</b>
<b>titolo 1.</b>	<b>DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>	<b>10</b>
<b>Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi .....</b>		<b>10</b>
art.1	Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) .....	10
art.2	Titoli abilitativi .....	11
art.3	Attuazione degli interventi edilizi .....	11
art.4	Mutamenti di destinazione d'uso .....	11
art.5	Modalità diretta convenzionata .....	12
art.6	Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio .....	14
art.7	Autorizzazione Paesaggistica .....	16
art.8	Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica .....	16
art.9	Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie .....	17
art.10	Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale .....	17
art.11	Modalità di coordinamento con il SUAP .....	18
<b>Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi .....</b>		<b>18</b>
art.12	Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....	18
art.13	Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento .....	18
art.14	Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) .....	19
art.15	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	20
art.16	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....	21
art.17	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....	21
art.18	Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico generale .....	22
art.19	Deroghe nei Piani Attuativi .....	22
art.20	Pareri preventivi .....	22
art.21	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....	23
art.22	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti .....	23
art.23	Concorsi di urbanistica e di architettura .....	23
<b>titolo 2.</b>	<b>DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>25</b>
<b>Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori .....</b>		<b>25</b>
art.24	Comunicazione di inizio e differimento dei lavori .....	25
art.25	Interruzione dei lavori .....	25
art.26	Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia .....	25
art.27	Varianti .....	26
art.28	Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori .....	26
art.29	Comunicazione fine lavori .....	26
art.30	Occupazione suolo pubblico .....	27

art.31	Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi .....	27
<b>Capo II – Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori .....</b>		<b>28</b>
art.32	Principi generali dell’esecuzione dei lavori .....	28
art.33	Punti fissi di linea e quote di livello .....	28
art.34	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....	29
art.35	Cartelli di cantiere .....	32
art.36	Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....	33
art.37	Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....	35
art.38	Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera.....	36
art.39	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici .....	37
art.40	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	38
<b>titolo 3. DISPOSIZIONI PER LA QUALITA’ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>		<b>39</b>
<b>Capo I – Disciplina dell’oggetto Edilizio .....</b>		<b>39</b>
art.41	* Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici .....	39
art.42	* Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo .....	39
art.43	* Prestazioni dell’involucro opaco .....	39
art.44	* Impianti di produzione del calore .....	39
art.45	* Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva .....	39
art.46	* Tutela dall’inquinamento acustico .....	39
art.47	* Clima acustico .....	39
art.48	* Impatto acustico.....	39
art.49	* Requisiti acustici passivi .....	39
art.50	* Requisiti prestazionali degli edifici riferiti al contenimento dei consumi energetici e idrici degli edifici .....	39
art.51	* Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all’utilizzo di fonti rinnovabili .....	39
art.52	Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all’utilizzo di materiali ecocompatibili .....	39
art.53	* Riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti .....	40
art.54	* Riduzione dei rifiuti .....	40
art.55	* Riduzione del consumo di suolo .....	40
art.56	Invarianza idraulica e idrologica.....	40
art.57	* Ritrovamenti archeologici, storici e artistici.....	42
art.58	* Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale .....	42
art.59	* Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	42
art.60	Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon .....	42
art.61	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....	43
art.62	Tutela di suolo e sottosuolo .....	44
art.63	Manutenzione delle costruzioni e degli impianti .....	46
art.64	Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza .....	47

art.65	Locali seminterrati e sotterranei.....	48
art.66	Requisiti .....	48
art.67	Intercapedini e vespai .....	49
art.68	Scale .....	49
art.69	Locali sottotetto non agibili.....	50
art.70	Recupero dei locali sottotetto.....	50
art.71	Volumi tecnici.....	51
art.72	Aggetti su strada, parapetti e davanzali.....	51
art.73	* Servizi indispensabili negli edifici .....	51
art.74	* Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili .....	51
art.75	* Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici.....	52
art.76	* Soppalchi .....	52
art.77	* Qualità dell'aria .....	52
art.78	* Requisiti illuminotecnici.....	52
art.79	* Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici.....	52
art.80	* Comignoli: altezze ed ubicazioni .....	52
art.81	* Corti o cortili .....	52
art.82	* Patii.....	52
art.83	* Cavedi.....	52
art.84	* Cavedi tecnici o passi d'uomo .....	52
art.85	* Aereazione tramite cortili, patii .....	52
art.86	* Requisiti unità immobiliari destinate ad attività igienico/sportive e formazione fisica .....	52
art.87	* Caratteristiche ambientali e microclimatiche .....	52
art.88	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") .....	52
art.89	Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse.....	54
<b>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....</b>		<b>55</b>
art.90	* Strade .....	55
art.91	* Portici.....	55
art.92	* Piste ciclabili .....	55
art.93	* Aree per parcheggio .....	55
art.94	* Piazze e aree pedonalizzate .....	55
art.95	* Marciapiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali.....	55
art.96	* Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	55
art.97	* Chioschi/dehors provvisori posizionati su suolo pubblico .....	55
art.98	* Manufatti provvisori destinati ad attività sportive su suolo pubblico.....	55
art.99	* Chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo privato .....	55
art.100	* Recinzioni .....	55
art.101	* Numerazione civica .....	55
art.102	* Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette .....	55
<b>Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente .....</b>		<b>55</b>
art.103	* Aree verdi, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, orti urbani, parchi e percorsi in territorio rurale sentieri connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano connessioni alla rete verde comunale .....	55
art.104	* Tutela del suolo e del sottosuolo, bonifiche e qualità dei suoli .....	55
<b>Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche .....</b>		<b>55</b>
art.105	Approvvigionamento idrico.....	55

art.106	Depurazione e smaltimento delle acque.....	56
art.107	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....	56
art.108	Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento ..	57
art.109	* Allacciamento degli edifici ai servizi a rete .....	57
art.110	Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica ...	57
art.111	Produzione di energie da fonti rinnovabili e da cogenerazione e reti di teleriscaldamento .....	58
art.112	Telecomunicazioni .....	58
art.113	Rete di illuminazione pubblica .....	58
art.114	Illuminazione esterna negli spazi privati .....	58
art.115	* Efficienza impianti illuminazione.....	59
<b>Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....</b>		<b>60</b>
art.116	* Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....	60
art.117	* Certificato d'Idoneità Statica .....	60
art.118	* Fascicolo del fabbricato .....	60
art.119	* Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....	60
art.120	* Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....	60
art.121	* Allineamenti .....	60
art.122	* Coperture degli edifici.....	60
art.123	* Illuminazione pubblica .....	60
art.124	* Griglie ed intercapedini.....	60
art.125	* Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici .....	60
art.126	*Serramenti esterni degli edifici .....	60
art.127	* Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....	60
art.128	* Cartelloni pubblicitari .....	60
art.129	* Muri di cinta .....	60
art.130	* Beni culturali e edifici storici .....	60
art.131	* Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	60
<b>Capo VI - Elementi costruttivi .....</b>		<b>60</b>
art.132	Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche .....	60
art.133	Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici .....	61
art.134	Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia .....	61
art.135	* Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	61
art.136	* Strade e passaggi privati e cortili e patii.....	61
art.137	* Cavedi, pozzi luce e chiostrine .....	61
art.138	* Altre opere di corredo agli edifici .....	61
<b>titolo 4. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>		<b>62</b>
art.139	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....	62
art.140	Rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia.....	62
art.141	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	62
art.142	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari .....	64
<b>titolo 5. NORME TRANSITORIE .....</b>		<b>66</b>
art.143	Aggiornamento del regolamento edilizio.....	66
art.144	Disposizioni transitorie .....	66

## **ulteriori riferimenti**

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

### **Invarianza Idraulica**

<https://www.gruppocap.it/attivita/servizio-idrico-integrato/invarianza-idraulica>

### **Sostenibilità urbana**

schede tecniche sulle misure di adattamento:

Gestione acque

Verde urbano a suolo

Verde tecnico in ambiente costruito

[www.cittametropolitana.mi.it/Life\\_Metro\\_Adapt/documenti/DOCUMENTI-TECNICI](http://www.cittametropolitana.mi.it/Life_Metro_Adapt/documenti/DOCUMENTI-TECNICI)

### **Risparmio Energetico**

*Energia e sostenibilità per la pubblica amministrazione - Linee guida operative per la riqualificazione energetica e la sicurezza sismica di edifici pubblici*

<https://www.espa.enea.it/prodotti-e-servizi/linee-guida-operative-per-la-riqualificazione-energetica-e-la-sicurezza-sismica-di-specifiche-tipologie-di-edifici-pubblici.html>

Nota: I capitoli da pag. 41 a 91 contengono le indicazioni sul BIM, strettamente indirizzate alla Pubblica Amministrazione Locale.

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

# titolo 1.           DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

## Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

---

### art.1           **Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)**

- 1 Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni previste dall'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia ediliziae dall'art. 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 s.m.i..
- 2 Tramite le proprie strutture organizzative svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, segnalazioni, o istanze, nonché di adozione di ogni possibile atto attinente alla materia edilizia, curando i rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le eventuali altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi.
- 3 Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con altri organi competenti in convenzionamenti urbanistici, piani attuativi e accordi di programma nonché per le attività inerenti alla formazione dei titoli edilizi<sup>2</sup>.
- 4 In ragione di quanto sopra evidenziato e tenuto conto delle normative vigenti in materia di procedimento relative all'attività edilizia, si intendono:
  - a. per Responsabile del Procedimento, come definito dagli artt. 5 e 6 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - *Nuove norme sul procedimento amministrativo* -, il responsabile della specifica struttura organizzativa cui è attribuito il procedimento o il funzionario allo scopo specificatamente nominato;
  - b. per Responsabile dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia<sup>3</sup>, il Responsabile dell'ufficio/suo Direttore a cui compete il coordinamento delle attività edilizie e quanto disciplinato dallo Statuto Comunale, nonché i poteri sostitutivi nei confronti dei Responsabili delle Unità Territoriali e, nelle Unità prive di Dirigente, dei Responsabili del Procedimento.

#### **Suggerimento**

*Per i comuni con un'organizzazione complessa si suggerisce anche il seguente comma.*

- c. **per Responsabile dell'Unità Territoriale, il Dirigente preposto alla direzione della stessa**, i cui compiti sono indicati nello Statuto Comunale, e negli artt. 4,17, 19 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 - *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche* - ed artt. 107,109,111 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 - *Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali*.
- 5 Si richiama l'art. 2 comma 9 bis della L. 241/1990 in materia di attribuzione dei poteri sostitutivi in caso di inerzia. Restano ferme le norme previste in materia di poteri sostitutivi regionali.
- 6 Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce presso le amministrazioni competenti, mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità nonché di eventuali altre strutture comunali.

---

<sup>2</sup>Questi possono essere altri uffici o altre Direzioni e Unità Organizzative del Comune stesso.

<sup>3</sup>Se presente all'interno dell'ente.

## **art.2 Titoli abilitativi**

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

## **art.3 Attuazione degli interventi edilizi**

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

## **art.4 Mutamenti di destinazione d'uso**

- 1 Per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie si rimanda all'art. 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio - rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio ed al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- 2 La comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata secondo la modulistica pubblicata sul sito web istituzionale.

- 3 In ogni caso deve essere allegata al progetto o alla comunicazione l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico-sanitaria, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste al titolo 3, nonché la compatibilità con la normativa sismica circa la variazione della classe d'uso o dei carichi sulle strutture ai sensi delle Norme Tecniche sulle Costruzioni; per la verifica e la certificazione di conformità dei requisiti ambientali si rimanda al titolo 3 del presente Regolamento.
- 4 Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetto alla verifica ed eventuale corresponsione di dotazione territoriale nei casi e nelle modalità previsti dalla normativa vigente e/o dagli atti di pianificazione.

#### **Suggerimento**

---

*Nel caso in cui il comune non abbia previsto il pagamento al momento del cambio d'uso anche senza opere, ma alla prima comunicazione di esecuzione di opere, si suggerisce un diverso articolato.*

- 5 Per l'esecuzione di opere interessanti edifici\unità immobiliari per cui sia stato precedentemente dichiarato un mutamento di destinazione d'uso senza opere, si procederà alla preliminare verifica della corresponsione della dotazione territoriale per servizi prevista dal PGT. Ove mancante la stessa dovrà essere effettuata nell'ambito del predetto titolo.

#### **Suggerimento**

---

*Alcuni comuni hanno manifestato la necessità di una norma morfologica anche in integrazione ai contenuti del PGT. Per i comuni rientranti in questa casistica si propone l'articolato che segue.*

- 1 I progetti edilizi dovranno prevedere una conformazione architettonica coerente con le destinazioni d'uso di progetto, in particolare per gli edifici per i quali è prevista o mantenuta la destinazione produttiva il Comune, nell'esame di ammissibilità del progetto, anche al fine di evitare l'elusione delle norme in materia di disciplina dei siti contaminati verifica in particolare la coerenza tra le caratteristiche architettoniche degli edifici progettati e la destinazione funzionale dichiarata con particolare riferimento a:
  - a. caratteristiche distributive e dimensionali delle unità immobiliari e dei singoli locali
  - b. soddisfacimento di quanto previsto dal regolamento di igiene in materia di servizi igienici, spogliatoi e finiture
  - c. presenza di spazi accessori tipici della destinazione residenziale quali balconi, terrazze, logge, giardini pensili, serre, piuttosto che spazi accessori tipicamente produttivi quali aree per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali

## **art.5 Modalità diretta convenzionata**

- 1 Sono modalità diretta convenzionata i titoli edilizi per i quali è richiesta la stipula di una convenzione o la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo così come definiti all'art. 28 bis Dpr 380/2001.
- 2 Fermo restando il procedimento del relativo titolo edilizio abilitativo, la stipula della convenzione o l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale sono presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi stessi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale e integrante dei titoli abilitativi.
- 3 L'utilizzo della modalità diretta convenzionata è consentito nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente.

#### **Nota**

---

*In particolare si ricorda che i permessi di costruire convenzionati sono definiti dall'art. 28 bis del Dpr 380/2001, nei casi previsti dalla L.R. 12/05 all'art. 14, comma 1 bis, all'art. 73 bis, comma 2, all'art. 33 comma 1, L.r. 12/05 art. 25 comma 8 sexies, nonché quelli stabiliti dal PGT, previa approvazione della convenzione da parte della Giunta Comunale.*

- 4 È previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante, si assuma tutti gli obblighi previsti dall'atto convenzionale e presenti le opportune fidejussioni a garanzia degli obblighi stessi se necessarie.
- 5 È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.
- 6 Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a modalità diretta convenzionata, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente idoneo titolo abilitativo o domanda di permesso di costruire, corredata dalla documentazione di seguito indicata, oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:
  - a. uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento. Tali testi potranno essere integrati e/o modificati nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e dell'eventuale Conferenza dei Servizi
  - b. documentazione progettuale relativa all'intervento edilizio e quella afferente i contenuti da disciplinare, in riferimento a quanto sopra
- 7 Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata, indice l'eventuale Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. e cura l'istruttoria tecnico-amministrativa anche in relazione ai contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione.

#### **Suggerimento**

---

*Comma che si suggerisce di inserire previa verifica delle disposizioni previste nel PGT comunale.*

Nel caso di realizzazione/gestione di servizi di interesse pubblico generale l'ufficio comunale competente verifica e valuta l'opportunità di sottoporre il progetto all'amministrazione Comunale per l'approvazione dei contenuti essenziali della convenzione.

- 8 A seguito di chiusura favorevole della fase istruttoria il Dirigente (o il Responsabile del Procedimento), assume la determinazione preventiva sui contenuti del titolo edilizio invitando il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione.
- 9 Il Responsabile del Procedimento verifica l'effettuazione di quanto indicato al punto precedente e le garanzie presentate dal richiedente in merito agli obblighi dell'atto/convenzione, se necessarie.
- 10 Conclusi tali adempimenti l'Amministrazione rilascia il Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001 ovvero potrà perfezionarsi il diverso titolo abilitativo previsto dalla legge.

#### **Suggerimento**

---

11 Sono soggetti alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che: ... *(il comune può specificare i casi)*

12 Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale gli interventi che contemplano in alternativa o in forma composta:

- a. il trasferimento di diritti edificatori da area di pertinenza indiretta, con cessione della stessa area di pertinenza diretta
- b. gli interventi che contemplano la cessione/acquisizione di diritti di proprietà di aree e/o servitù nell'ambito di procedimenti edilizi/urbanistici con eventuale contestuale sistemazione a scomputo/non a scomputo oneri della stessa
- c. il conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale
- d. la realizzazione di nuovi servizi di cui al Piano dei Servizi del PGT

- e. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (non strettamente funzionale) e secondaria a scemputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione nell'ambito di un intervento di trasformazione edilizia/urbanistica
- f. gli interventi di edilizia residenziale sociale secondo le tipologie e le modalità individuate da provvedimenti della stessa Amministrazione ecc...

13 Nel caso di interventi subordinati a modalità diretta convenzionata (con sottoscrizione di convenzione), che possono comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati anche di diverse proprietà, di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi, la convenzione, estesa all'intero ambito di intervento, può disciplinare l'attuazione per stralci funzionali, garantendo comunque sia la soluzione planivolumetrica unitaria che la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico. In tali casi la convenzione, che dovrà essere sottoscritta da tutte le proprietà interessate, precede il primo permesso di costruire e deve essere corredata da uno schema planivolumetrico d'insieme, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione che garantisca il coordinamento degli interventi previsti. La realizzazione dei successivi stralci funzionali dovrà seguire la disciplina dettata dalla convenzione e potrà avvenire mediante la presentazione /richiesta di idonei titoli abilitativi in diretta attuazione delle previsioni in essa contenute. L'efficacia temporale dei titoli è prevista dalla normativa vigente in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.

14 Fatto salvo l'espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in esito allo stesso, l'Amministrazione potrà valutare il perfezionamento di un atto d'obbligo in luogo della convenzione ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata.

## art.6 **Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione del Paesaggio**

### **Suggerimento**

*Si richiamano gli art.84 e 85 della LR 12/2005. Si suggerisce di inserire il funzionamento della commissione paesaggio nell'articolato del Rec. Inoltre, considerata l'articolazione della normativa vigente in materia che differenzia compiti e funzioni della commissione del paesaggio anche in funzione delle caratteristiche dell'ente (es. dentro e fuori Parchi Regionali) a seguire si propone una traccia di articolato che il singolo comune dovrà adattare alla propria realtà.*

- 1 Competenze Commissione del Paesaggio
  - a. La Commissione Comunale per il Paesaggio è l'organo tecnico – consultivo del Comune che esprime pareri obbligatori, non vincolanti – salvo diversa disposizione di legge - in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie successivamente elencate. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
  - b. La Commissione è competente ad esprimere il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
    - 1 rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dagli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'art. 80 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
    - 2 rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata prevista dall'Allegato "B" al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 – Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata;
    - 3 in tutti i casi citati dall'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
    - 4 ripristino o irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
    - 5 accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
    - 6 rilascio di provvedimenti a sanatoria ex art.32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 – Legge in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali – e s.m.i.;
    - 7 in tutti i casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT;
    - 8 progetti preliminari (preventivi) presentati ai sensi dell'art. ... del presente Regolamento;
    - 9 pareri sull'assetto planivolumetrico dei Piani Attuativi e degli interventi convenzionati e sul loro inserimento nel contesto;
    - 10 pareri in ogni altro caso previsto dalle norme regolamentari vigenti.
  - c. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici

- vigenti, ai fini di una tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.
- d. Nell'espressione del parere la Commissione dovrà tener conto delle Disposizioni per la qualità urbana di cui Titolo III Capo I del presente Regolamento.

## Suggerimento

---

### 2 Composizione

- a. La Commissione è composta da(*da definire in funzione del comune*) soggetti esterni all'ente, con particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio. In particolare i Componenti della Commissione devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici, culturali e del paesaggio, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali e devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno quinquennale se laureati ed almeno decennale se diplomati, in una delle materie sopra indicate.
- b. I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi contenenti i criteri di selezione, rivolti agli Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Università, alle Associazioni, ai Consiglieri Comunali o ad altri organismi rappresentanti Operatori in materia di Sviluppo del Territorio che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati. I membri della Commissione sono nominati dal Sindaco previa comparazione dei curricula. I curricula dei membri prescelti vengono pubblicati nell'apposita sezione del sito del Comune.
- c. Il Sindaco, contestualmente alla nomina dei componenti la Commissione, ne designa il Presidente, che deve essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione e aver maturato una qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.
- d. La carica di componente della Commissione è incompatibile:
- con la carica di consigliere comunale o municipale, ovvero di membro della Giunta comunale o municipale;
  - con il rapporto di lavoro dipendente, continuativo o temporaneo, con il Comune od Enti controllati, aziende o società partecipate;
  - con i soggetti che svolgono incarichi professionali relativi a interventi edilizi conferiti dal Comune
- e. 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 per il paesaggio.
- f. Si fa riferimento, qualora compatibile, alle norme del D.lgs. 39/2013, in tema di "Disposizioni in materia di inconfiribilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico".
- g. I componenti della commissione dovranno autocertificare l'assenza di cause di esclusione per incompatibilità o inconfiribilità per l'affidamento dell'incarico. Accettando la nomina in Commissione Comunale per il Paesaggio, ogni componente della stessa si impegna a presentare un elenco relativo a interventi edilizi in corso all'interno del territorio comunale per i quali stia svolgendo la sua attività professionale.

### 3 Durata

- a. I componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio durano in carica(*da definire a cura del comune*) anni decorrenti dalla data della nomina e comunque sino all'insediamento della nuova Commissione. In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni o impedimento permanente di uno dei componenti prima della scadenza, il Sindaco, provvede alla sua sostituzione attingendo dalle candidature presentate previa verifica dei requisiti richiesti nel precedente punto. Il componente così nominato rimane in carica fino alla scadenza dell'incarico del soggetto sostituito.
- b. I membri della Commissione del Paesaggio possono rimanere in carica al massimo per due mandati consecutivi
- c. Costituiscono cause di decadenza da componente della Commissione Comunale per il Paesaggio:
- 1 la sopravvenienza di una delle cause di incompatibilità alla nomina a componente della Commissione previste nel precedente comma 2
  - 2 l'assenza, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive o a sei sedute della Commissione nel corso di un anno solare.

- d. La decadenza è dichiarata dal Sindaco. In tal caso, il Sindaco procede alla nomina di un altro componente (con le modalità di cui al precedente punto), che rimane in carica fino al termine del mandato della Commissione.
- 4 Funzionamento
- a. Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione e ne stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e coordina la sintesi delle conclusioni. La Commissione elegge, tra i suoi membri, un Vice-Presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.
  - b. Per la validità delle sedute della Commissione occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto. I pareri della Commissione devono essere sempre espressi con adeguata motivazione e si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente della Commissione o, in sua assenza, del Vice-Presidente.
  - c. Di ciascuna seduta viene redatto il verbale, a cura della Segreteria della Commissione per il Paesaggio, che viene pubblicato sul sito internet del Comune in forma sintetica entro il successivo giorno lavorativo.
  - d. La partecipazione alla Commissione Comunale per il Paesaggio è a titolo gratuito. Nei casi in cui sussistono eccezionali esigenze istruttorie, può essere riconosciuto un rimborso spese adeguatamente documentato.
  - e. Ai lavori della Commissione partecipano, senza diritto di voto, .....*(da definire a cura del comune)*
  - f. La Commissione per il Paesaggio può dotarsi di un Manifesto e/o di linee guida.

## art.7 **Autorizzazione Paesaggistica**

- 1 Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.
- 2 Per le procedure di presentazione e di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica si rimanda agli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, come sostituito dall'art. 2 del Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 62 - Ulteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali.
- 3 Si richiamano gli aggiornamenti e gli ambiti di esclusione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.
- 4 La Commissione per il Paesaggio esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesaggistica e formula, entro 30 giorni, il proprio parere.
- 5 L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

## art.8 **Giudizio sintetico di sostenibilità paesaggistica**

- 1 Ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e conformemente con il Piano delle Regole del PGT, tutti gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto. La richiesta/asseverazione dei titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame dell'impatto paesistico. Quest'ultimo potrà essere richiesto dal Responsabile del Procedimento in relazione all'impatto del progetto presentato.
- 2 I contenuti e le forme di valutazione dell'impatto paesistico sono definiti nel Piano Paesaggistico Regionale e nelle relative Linee Guida, "Linee guida per l'esame

paesistico dei progetti” (v. D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 - pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47).

- 3 La valutazione dell’impatto paesistico proposta dal progettista è verificata a cura del Responsabile del Procedimento. I progetti che, ad esito della valutazione di cui al precedente comma, siano risultati sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali, vengono sottoposti all’esame della Commissione per il Paesaggio.

## art.9 **Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie**

- 1 Lo Sportello Unico per l’Edilizia, di cui all’art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all’art.32 della LR 12/2005, costituisce il punto di accesso per il privato che intende presentare titoli abilitativi relativi ad interventi edilizi.
- 2 Ogni richiesta, segnalazione e comunicazione si intenderà regolarmente prodotta alla data di avvenuto deposito allo Sportello Unico per l’Edilizia. In tema di decorrenza dei termini dei procedimenti si richiama quanto previsto dall’art. 18 bis comma 1 e 2 della L. 241/90<sup>4</sup>.
- 3 I progetti presentati in modalità telematica dovranno essere predisposti con le procedure previste da tale servizio e corredati della relativa documentazione, come previsto dalla normativa vigente e integrata da quanto indicato dal sito istituzionale<sup>5</sup>.

## art.10 **Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale**

### Suggerimento

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

**Commento:** *Si suggerisce di prevedere la possibilità di inserimento dei progetti in BIM oggi già previsto dalla normativa vigente per i LLPP. Si rinvia al documento ‘Linee guida operative per la riqualificazione energetica e la sicurezza sismica di edifici pubblici’. I capitoli da pag. 41 a 91 contengono le indicazioni sul BIM, strettamente indirizzate alla Pubblica Amministrazione Locale. Si suggerisce pertanto la seguente formulazione.*

- 3 Presentazione progetti in BIM (eventuale allegato con specifiche), secondo le specifiche fornite dallo Sportello Unico per l’Edilizia.

---

<sup>4</sup>O eventuale altro ufficio identificato dall’Ente.

<sup>5</sup>Il rinvio al sito istituzionale consente modifiche più immediate.

## art.11 **Modalità di coordinamento con il SUAP**

### Suggerimento

- 1 Sono attribuite al SUAP le competenze edilizie dello Sportello Unico per l'Edilizia Produttiva, fermo restando quanto definito dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 - Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive - , ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008.
- 2 Al fine di assicurare l'efficace trattazione delle procedure interessanti congiuntamente l'Area Sportello Unico per l'Edilizia e la struttura dello Sportello Unico per le Attività Produttive sono adottati mediante determinazioni dirigenziali, nel rispetto della normativa in materia e dei criteri risultanti dal presente Regolamento e dal Regolamento del SUAP, i necessari atti di organizzazione di competenza delle relative Aree.
- 3 Lo specifico Regolamento e le informazioni inerenti al funzionamento del SUAP sono reperibili presso la pagina web del sito istituzionale.

**Commento:** si ricordano la L.R. n. 11 del 19 febbraio 2014 "Impresa Lombardia: per la libertà di impresa, il lavoro e la competitività", per rilanciare la competitività del tessuto economico regionale, ha previsto la promozione di interventi volti al miglioramento dei livelli di servizio degli Sportelli Unici per le Attività Produttive (S.U.A.P.), al fine di garantirne la massima efficacia, efficienza ed economicità) e la DGR n. 1702 del 3 giugno 2019. Si evidenzia inoltre che in questa sezione è possibile anche normare i SUAP consorziati o in convenzione tra più enti.

## **Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi**

### art.12 **Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. L'annullamento in autotutela dei titoli abilitativi edilizi illegittimi deve avvenire nell'osservanza dell'art. 21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e della Legge Regionale 12/2005 art. 50, cui si rimanda.

### art.13 **Atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento**

1. Ove si proceda alla realizzazione di nuove costruzioni, le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate ad atto ricognitivo della densità edilizia e a vincolo di asservimento agli indici urbanistici applicabili al momento della formazione del titolo edilizio.
2. Il vincolo di asservimento e l'atto di densità permangono con il permanere degli edifici, anche se oggetto di frazionamento ovvero di alienazione, anche parziale, dell'area, fatta salva la facoltà di utilizzare indici urbanistici diversi che si rendano applicabili per effetto di variazioni del PGT.
3. Il vincolo di asservimento e l'atto di densità viene costituito mediante scrittura privata unilaterale, da sottoscrivere e trascrivere a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato e prodotto in duplice copia, prima del rilascio o della formazione del titolo.
4. Nell'atto di asservimento o di densità dovrà essere indicata la quantificazione dei diritti edificatori perequati eventualmente utilizzati o trasferiti; il certificato dei diritti edificatori dovrà essere consegnato in originale entro la formazione del titolo.
5. L'atto ricognitivo della densità edilizia e di asservimento delle aree dovrà essere sostituito da atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, contestualmente alla presentazione della fine dei lavori.
6. In caso di trasferimento di diritti edificatori perequati, il vincolo di asservimento deve essere esteso anche alle aree che hanno generato tali diritti.

7. Lo Sportello Unico per l'Edilizia trasmette una copia dell'atto all'Area competente che ne detiene la raccolta in appositi registri e che provvede all'aggiornamento del registro dei diritti edificatori a sensi della vigente normativa Regionale in materia.

#### **art.14 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) consiste in un documento rilasciato dalla Pubblica Amministrazione nello specifico da *(Responsabile del Servizio Area Governo del Territorio – Dirigente.....)* nei modi e nelle forme di legge.
2. Nel Certificato verranno riportate le indicazioni urbanistiche e nello specifico:
  - a. le norme di edificazione pertinenti, sia vigenti che in regime di salvaguardia, nonché l'eventuale assoggettamento a piano urbanistico attuativo
  - b. le destinazioni d'uso ammesse e vietate
  - c. i tipi e le modalità di intervento consentiti
  - d. prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare
  - e. i vincoli incidenti sull'immobile
  - f. le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi in atto
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area la quale può essere inibita, totalmente o parzialmente, da edificazioni precedenti, da atti o convenzioni intervenute tra privati ovvero tra il privato e l'ente pubblico o da vincoli imposti da autorità diverse dal Comune.
4. Il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, e pertanto non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle normative vigenti in materia.
5. La richiesta può essere presentata da chiunque e non occorre che il richiedente sia il diretto interessato.
6. La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica deve essere formulata sul modello predisposto dal Comune e deve contenere:
  - a. le generalità del richiedente allegando fotocopia della Carta di Identità
  - b. i dati dell'immobile con riferimento al terreno e/o ai fabbricati indicando l'ubicazione (via/Piazza/Vicinale/...), i dati catastali (Foglio e mappale/particella) ed allegando estratto di mappa catastale aggiornato con individuazione dell'immobile.
  - c. la data a cui deve essere riferita la certificazione
  - d. l'uso per cui è richiesta la certificazione (successione / atto pubblico o privato specificando se vendita, donazione, esproprio / altro specificando... /etc....)
7. Il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica è a titolo oneroso.  
Per conoscere la destinazione di una determinata area secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune è possibile consultare il Sistema Informativo Territoriale Comunale il quale non ha valore di certificazione.

#### **Alternativa all'art.14**

*Di seguito viene articolata un'alternativa dell'art.14 valida solo per i comuni (con organizzazioni complesse) che prevedono la distinzione tra Certificato Urbanistico (CU) e Certificato di destinazione Urbanistica (CDU).*

#### **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**

1. Il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni e destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, oltre la sussistenza di eventuali vincoli sovraordinati, relativi ad una determinata area puntualmente indicata ed individuata nella richiesta.
2. Ai sensi dell'art. 30.2 del DPR 380/01, occorre allegare tale certificato agli atti, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni:

- a. di qualsiasi superficie che non costituiscano pertinenza di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano;
  - b. di superficie uguale o superiore a 5.000 mq. Che costituiscano pertinenza di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano.
3. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e alla normativa vigente.
  4. Decorso il termine previsto dalla legge per il rilascio, il CDU può essere sostituito da una dichiarazione attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché i contenuti riportati al comma 1.
  5. La modalità di richiesta e la documentazione necessaria per il rilascio del CDU, previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, sono indicate sul sito istituzionale.

#### **Certificato Urbanistico (CU)**

1. Il Certificato Urbanistico (CU), di cui all'art. .... delle norme del Piano delle Regole del PGT, specifica, per l'immobile o area oggetto della richiesta, la sussistenza di eventuali vincoli sovraordinati, le prescrizioni e le destinazioni previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, nonché le modalità di intervento previste, la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori.
2. Il certificato deve essere richiesto all'Area competente dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie, nei seguenti casi:
  - a. nuova edificazione o ampliamenti derivanti dall'applicazione di indice edificatorio;
  - b. utilizzo di diritti edificatori;
  - c. cessione di diritti edificatori e compravendita di aree per le quali sono intervenute cessione di diritti edificatori.
3. Nel corso dell'istruttoria edilizia verrà effettuata la verifica dell'attualità del certificato in relazione alla normativa successivamente intervenuta, nonché ad eventuali variazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica.
4. Il certificato viene rilasciato dall'Amministrazione Comunale al richiedente, entro il termine di 45 giorni dal ricevimento della relativa domanda e previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria.
5. Esso può essere sostituito da un'attestazione resa dal progettista, nel caso corredata da dettagliati richiami agli atti e fatti di cui al comma 1.
6. Il certificato urbanistico conserva validità finché non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e alla normativa.

### **art.15 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, a cui si rimanda.

#### **Nota**

---

*Dal confronto con i comuni si è riscontrata discordanza tra il richiamare o meno all'art.42 l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, a cui si rimanda. Per quanto concerne la segnalazione certificata di inizio attività, si rimanda all'art.42 comma 6 della LR 12/2015 e smi.*

2. La proroga, solo per i casi previsti dalla legge, deve essere richiesta prima della scadenza del termine.
3. L'efficacia temporale della segnalazione certificata di inizio attività è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale in materia.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, la realizzazione della restante parte è subordinata a nuovo titolo abilitativo previa presentazione di relazione corredata da documentazione fotografica e elaborati grafici attestanti lo stato dei lavori eseguiti.

#### **Suggerimento**

5. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.

6. Se l'intervento non ultimato è di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultano già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio, la qualifica dell'intervento terrà conto delle sole opere di completamento fermo restando quanto previsto dall'art.15 del DPR 380/2001 e smi.

#### **art.16 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

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

#### **art.17 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal DPR 380/2001 Titolo II capo II sezione II e dalla L.R. 12/2005 Parte II Titolo I capo IV.
2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda o al volume urbanistico oggetto di intervento, calcolate secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale e del presente Regolamento.

##### **Suggerimento**

Il contributo sul costo di costruzione, in funzione della destinazione d'uso di progetto, è determinato in base alla tariffa individuata annualmente con Determinazione Dirigenziale per gli interventi con destinazione residenziale, o in base alla quota del 10% del computo metrico estimativo effettuato utilizzando, per le destinazioni di cui all'art. 19.2 D.P.R. 380/2001, il listino della Camera di Commercio, in vigore al momento della presentazione del titolo autocertificato o del rilascio del permesso.

3. Per tutti gli interventi su immobili con destinazione residenziale, qualora il richiedente non intenda procedere alla compilazione della Tabella Ministeriale comprendente l'intero edificio per determinare la classe dello stesso, il contributo per il costo di costruzione è da considerarsi in ogni caso congruo se il calcolo è effettuato sulla base della tabella ministeriale con l'applicazione della classe massima alla superficie complessiva dell'intervento.
4. In caso di intervento edilizio soggetto al pagamento del Contributo di Costruzione con contestuale mutamento di destinazione d'uso, il pagamento dello stesso, qualora dovuto, è assoggettato alle previsioni del presente articolo, ivi comprese quelle in tema di rateizzazione.
5. Il contributo di costruzione di cui al presente articolo, è ridotto o non è dovuto nei casi previsti dalla legge o da atti dell'Amministrazione comunale.
6. In caso di presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, la documentazione necessaria alla sua quantificazione, deve essere allegata alla segnalazione medesima.
7. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con atti dell'amministrazione.

## art.18 **Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblicogenerale**

### **Suggerimento**

---

*Si suggerisce il presente articolo al fine di gestire l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste a scomputo totale o parziale dei contributi dovuti in caso di permessi di costruire e/o permessi di costruire convenzionati al fine di incrementare la qualità urbana.*

1. Per quanto attiene la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria dovuti per interventi edilizi, si rinvia alla disciplina statale e regionale vigente. Non sono riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
  2. Le condizioni e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PGT e nel rispetto della pertinente normativa statale sono definite nelle relative Linee Guida (allegato XX di competenza dell'amministrazione comunale)
  3. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione e in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
  4. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile presentare segnalazione certificata ai fini dell'agibilità dell'intervento edilizio privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate.
  5. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, potrà essere presentata segnalazione di agibilità parziale nel rispetto della normativa vigente, mentre per presentare segnalazione di agibilità totale occorrerà il rispetto di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
  6. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali possono essere previste a scomputo esclusivamente dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria e devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge, senza possibilità di compensazione dei costi eccedenti. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, dovrà essere versata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti oppure, a scomputo di tale differenza, potranno essere realizzate ulteriori opere di urbanizzazione.
  7. Le opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, lo scomputo viene riconosciuto fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, fatto salvo quanto previsto al comma precedente e dalla normativa vigente
  8. La compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando quanto previsto al precedente comma 6, è ammessa qualora vi sia specifica previsione nell'ambito di piani e programmi o dei convenzionamenti preordinati alla formazione del titolo abilitativo.
- 

## art.19 **Deroghe nei Piani Attuativi**

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

## art.20 **Pareri preventivi**

### **Nota**

*In questo articolo possono essere previste indicazioni in merito ai pareri di cui al 23 bis dpr 380/2001 e ai pareri preventivi e consultivi non vincolanti. Si possono inoltre inserire ulteriori declinazioni comunali.*

## art.21 **Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

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

### **Nota**

---

Vedere anche Decreto legislativo 25 maggio 2016, n. 97 Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche.

## art.22 **Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. L'Amministrazione Comunale ritiene essenziale il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie e ambientali, dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, ai quali garantisce la collaborazione nelle fasi procedurali disciplinate dal presente Regolamento.

### **Suggerimento**

---

*Se l'amministrazione si è dotata di proprio regolamento può essere richiamato nel comma seguente oppure si può fare riferimento al REGOLAMENTO METROPOLITANO PER LA CURA, LA RIGENERAZIONE E LA GESTIONE CONDIVISA DEI BENI COMUNI proposto da Città Metropolitana.*

2. L'Amministrazione Comunale favorisce i processi di progettazione partecipativa promossi:
  - a. ai sensi del Regolamento approvato con deliberazione di c.c. n. .... recante ".....";
  - b. mediante procedure disciplinate nel regolamento per l'attuazione dei diritti di partecipazione popolare.

## art.23 **Concorsi di urbanistica e di architettura**

### **Suggerimento**

---

*Nei casi in cui il PGT preveda il riconoscimento di una premialità agli interventi oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse*

*soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto, si suggerisce il seguente articolato.*

1. I concorsi dovranno favorire la massima partecipazione.
  2. I criteri cui si dovrà attenere la Commissione dovranno dar contodelle architetture ritenute maggiormente significative dell'intervento e/o lo spazio pubblico qualora questo rivesta un ruolo determinante.
  3. La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:
    - i. le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base degli schemi prodotti dagli Ordini e dalle associazioni professionali o dagli Uffici Comunali;
    - ii. le regole urbanistico/edilizie vigenti;
    - iii. il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;
    - iv. la scheda - programma del Concorso ("linee guida").
  4. Il RUC acquisisce preventivamente il parere degli Uffici, anche mediante richiesta di convocazione di conferenza dei Servizi qualora necessaria, e della Commissione Comunale per il Paesaggio sulle "linee guida" del concorso da fornire ai concorrenti.
  5. Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti anche con la pubblicazione in un'apposita pagina del sito web del Comune.
  6. La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di cinque giurati e dovrà essere composta in maggioranza da progettisti (architetti o ingegneri). La maggioranza dei componenti la giuria (3/5) sarà scelta liberamente dal proponente; i rimanenti (2/5) saranno scelti sulla base delle terne fornite su specifica richiesta dagli Ordini professionali.
  7. L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore.
  8. Il riconoscimento della premialità è condizionato alla coerenza del progetto presentato con detti fattori qualificanti.
  9. L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o le valutazioni successive della Commissione per il Paesaggio, ma queste ultime non dovranno comunque discostarsi dalle valutazioni dai medesimi già espresse sulle "linee guida" di cui al comma 5 del presente Articolo.
-

## titolo 2. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

---

#### art.24 Comunicazione di inizio e differimento dei lavori

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

#### art.25 Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità e la sicurezza in generale.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.
3. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio come meglio specificato all'art.15.

#### art.26 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. In caso di variazione del proprietario e/o del committente, gli interessati devono tempestivamente comunicare l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, richiedendo al Comune la voltura del permesso di costruire o, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato, dare comunicazione dell'intervenuta variazione di titolarità, attestando con idonea documentazione

2. Tale voltura o comunicazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere presentata o rilasciata oltre il termine di validità dello stesso.

#### **art.27 Varianti**

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

##### **Nota**

*Il comune può prevedere un tempo entro cui chiedere eventuale pagamento di contributo di costruzione dovuto.*

#### **art.28 Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori**

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

#### **art.29 Comunicazione fine lavori**

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi legislativamente previsti, dalla convenzione o da atti unilaterali d'obbligo.
2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia o, alternativamente, allo Sportello Unico Attività Produttiva dal Titolare/Committente, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa entro cinque/quindici giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.
3. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate sino state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.
5. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo procedimento edilizio secondo le modalità vigenti di legge.
6. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

**Commento:** si suggerisce di regolamentare in caso di CILA anchefine lavori. La normativa non lo richiede specificatamente ma può essere una maggior garanzia per tutti i soggetti coinvolti.

## art.30 **Occupazione suolo pubblico**

### **Suggerimento**

---

*In questo articolo si può rinviare al regolamento comunale di occupazione di suolo pubblico oppure si può provvedere a integrare il Regolamento Edilizio Comunale con questa disciplina. A seguire si propone il testo dell'articolato.*

1. La concessione/autorizzazione di occupazione e di manomissione del suolo pubblico o privato soggetto a servitù di pubblico passaggio (vedere come agganciare ex art. 80 ed ex art. 116) deve essere richiesta in modo specifico all'Amministrazione Comunale e, ove previsto, è subordinata all'indagine dei servizi a rete esistenti nel sottosuolo. Tale indagine, effettuata dalla struttura comunale competente, viene svolta per accertare eventuali interferenze dei servizi in sottosuolo, il loro grado di obsolescenza o la loro necessità di potenziamento. Dalle risultanze dell'indagine, potrebbe emergere che sia preventivamente necessario provvedere allo spostamento, alla sostituzione o alla predisposizione di idonea infrastruttura per il futuro passaggio.
  2. Durante l'esecuzione dei lavori e nel corso delle opere di ripristino deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
  3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
  4. Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione ed all'esecuzione in danno dell'operatore.
  5. La realizzazione di cappotti di facciata quale isolamento termico è autorizzata con procedimento edilizio previa stipula di convenzione per utilizzo di suolo pubblico.
  6. Se il cappotto viene ad interessare facciate prospettanti aree pubbliche o private soggette a servitù di pubblico passaggio può essere realizzato nei seguenti casi:
    - i. marciapiede che garantisca una larghezza residua minima di mt. 2,00 (art. 20 CDS);
    - ii. aree pedonali;
    - iii. carreggiata solo a sbalzo oltre i m 5,00 di altezza;
    - iv. e deve rispettare le seguenti prescrizioni:
      - non deve essere manomesso il suolo pubblico;
      - sporgenza massima di 6 cm fino a m 5 di altezza su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare oppure fino alla prima fascia marcapiano oppure fino alla prima fila di balconi;
    - v. sporgenza massima di 6 cm fino a m 3,50 di altezza su aree pedonali o fino alla prima fascia marcapiano o fino alla prima fila di balconi;
    - vi. sporgenza massima complessiva di 25 cm oltre i limiti di altezza precedentemente indicati.
  7. Per la natura dell'opera, finalizzata al contenimento dei consumi energetici, non si applica il canone di occupazione suolo pubblico (COSAP).
  8. La posa degli armadi stradali è autorizzata dalla struttura comunale competente solo come parti integranti e funzionali dei servizi a rete installati. Il loro posizionamento deve avvenire nel rispetto delle norme del Codice della Strada e non deve alterare o turbare il decoro urbano dell'area né compromettere visuali di interesse storico-ambientale e non deve pregiudicare la sicurezza delle proprietà private. Quando, per dimostrate ragioni tecniche, è necessario provvedere alla posa di nuovi armadi in adiacenza/prossimità di altri già esistenti la struttura comunale competente valuterà la soluzione migliore che si armonizzi nel contesto urbano.
- 

## art.31 **Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi**

1. Per le opere soggette a bonifica di cui al Dlgs. 152/2006 si rimanda al Titolo III, Capo I del presente Regolamento.
2. Per le opere di rimozione dell'amianto si rinvia a quanto disposto dal Decreto del Ministero della Sanità 1994.
3. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di inda-

gine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

4. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi, in conformità alla normativa vigente.
5. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
6. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
7. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

## **Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

---

### **art.32 Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

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

### **art.33 Punti fissi di linea e quote di livello**

1. Prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti posti a confine con spazi pubblici, ivi comprese le recinzioni, l'avente titolo è tenuto a richiedere al SUE (o *altro ufficio individuato dal comune*) la verifica della linea di confine e l'attribuzione della quota di livello tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e alle quote di livello che gli dovranno essere comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

## **Alternativa**

---

*Si propone la seguente alternativa di articolato neicasi in cui, per motivi organizzativi dell'ente, non è prevista la possibilità di un sopralluogo sistematico degli uffici tecnici in tutti i cantieri. È possibile prevedere l'auto-comunicazione dell'avente titolo con controlli a campione o in casi di particolare complessità o che interessano affacci su spazi pubblici, da parte degli uffici comunali o a personale dall'ente delegato.*

1. Prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti posti a confine con spazi pubblici, ivi comprese le recinzioni, l'avente titolo è tenuto a comunicare al SUE con adeguata documentazione la linea di confine e la quota di livello tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e alle quote di livello autocertificati o comunicati a seguito di sopralluogo tecnico degli uffici che gli dovranno essere comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra. L'ufficio tecnico potrà sempre effettuare verifiche in cantiere.
2. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti ivi comprese le recinzioni, non confinanti con gli spazi pubblici, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto e comunica al SUE l'avvenuta individuazione dei punti fissi di linea e quote di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, corredata da autocertificazione del direttore dei lavori. Tali picchettature dovranno restare esposte per un periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione per le eventuali verifiche da parte del Comune, decorsi i quali i lavori potranno essere iniziati.

## **Nota**

---

*Nell'articolato si prevede una differenziazione tra manufatti confinanti o no con gli spazi pubblici. Se si usa la formulazione di autocertificazione anche per i confini con gli spazi pubblici la formulazione del comma 2 va integrata.*

3. Le operazioni di cui al comma 1 possono essere eseguite da personale del Comune oppure da diverso personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto dall'avente titolo o suo delegato per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.

## **Alternativa**

---

Le operazioni di cui al comma 1) possono essere eseguite da personale del Comune oppure da diverso personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale indicato dal Responsabile del Procedimento. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto dall'avente titolo o suo delegato per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.

Previo assenso del SUE il privato può comunicare le quote di livello e gli uffici tecnici possono verificare in qualsiasi momento.

La consegna non è obbligatoria se allegata al progetto esiste autocertificazione del progettista che attesta l'esecuzione di rilievo strumentale dell'area e la conformità delle quote riportate sugli elaborati a tale rilievo; l'ufficio preposto può predisporre autonomamente sopralluogo atto a verificare le quote riportate sul progetto).

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

## **art.34 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. Fermo restando quanto previsto dalla vigilanza del cantiere per la salute e la sicurezza, nonché per la regolarità dei rapporti di lavoro, tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antin-

fortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro generericorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

2. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
3. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
4. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.
5. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie identiche dei titoli/elaborati se prodotti in modalità digitale.
6. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.
7. Per le attività di cantiere che superano i valori definiti dal Piano Acustico Comunale, in conformità con i valori limite di rumore stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", dall'art. 6, comma 1), lettera h), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e dall'art. 8 della Legge regionale 10 agosto 2001, n. 13 "Norme in materia di inquinamento acustico", l'Operatore dovrà richiedere all'ufficio competente specifica autorizzazione in deroga .

#### **Alternativa**

---

*Nel caso in cui il comune non sia dotato di Piano Acustico Comunale si suggerisce la seguente formulazione.*

Per le attività di cantiere che superano i valori limite di rumore stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", dall'art. 6, comma 1), lettera h), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e dall'art. 8 della Legge regionale 10 agosto 2001, n. 13 "Norme in materia di inquinamento acustico", l'Operatore dovrà richiedere all'ufficio competente specifica autorizzazione in deroga.

8. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale o altra norma più restrittiva, qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari<sup>6</sup>:
  - nei mesi da ottobre ad aprile tra le ore 7.30 alle ore 19.00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.30 alle ore 13.00;
  - nei mesi da maggio a settembre tra le ore 7.30 e le ore 19.30 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.30.

---

<sup>6</sup>Qualora tali piani e/o regolamenti non fossero presenti, si dovrà fare riferimento al Regolamento di Polizia Urbana.

#### **Nota**

---

*Gli orari vengono elencati solo a titoli di esempio. Ogni comune può indicare orari definiti sul proprio territorio e/o strumento ovvero rimandare al regolamento di Polizia Urbana se presente –In funzione all'organizzazione dell'ente è utile specificare l'ufficio preposto alla vigilanza e potere sanzionatorio, che nella maggior parte dei casi è riconducibile sempre all'ufficio Polizia Locale.*

9. I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato, purché all'interno delle fasce orarie previste dal Regolamento Acustico Comunale<sup>6</sup>, devono inviare comunicazione autocertificata indicando la comprovata necessità delle lavorazioni da svolgere e il titolo edilizio/comunicazione se dovuto. Resta ferma la necessaria autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.
10. I cantieri che operano a ciclo continuo o al di fuori degli orari di cui sopra dovranno essere appositamente autorizzati dall'ufficio competente, previa autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.

#### **Nota**

---

*Il comune deve indicare qual è il suo ufficio competente.*

11. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o mobili secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
12. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dai nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.

#### **Nota**

---

*Fare eventuale riferimento al Regolamento di occupazione di suolo pubblico se prevede indicazioni in merito.*

13. In ogni caso la recinzione di cui sopra deve poter salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua. Gli eventuali accessi di cantiere ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, questa non deve costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.
14. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 m.
15. L'avente titolo, quando le opere di recinzione o le strutture provvisorie (es. ponteggi) comportino l'occupazione temporanea di area pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico passaggio, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; qualora la recinzione/struttura inglobi manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

16. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
17. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
18. Tutte le recinzioni e strutture provvisorie dovranno essere segnalate come indicato dal vigente Codice della Strada (artt. 21 e 27) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (artt. da 30 a 43).
19. Per l'accesso dei mezzi alle recinzioni provvisorie dovrà essere richiesta, alla competente Struttura Comunale, l'autorizzazione alla realizzazione di un passo carraio temporaneo uso cantiere.
20. Tutte le strutture che interessano il suolo pubblico o aree private soggette a servitù di pubblico passaggio devono sottostare al Regolamento per l'applicazione del Canone per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche (COSAP).

**Nota**

---

*Comma da inserire se il comune è dotato di Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e se in esso è prevista tale fattispecie.*

21. Nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti di qualsiasi tipologia prevista dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, oltre ad interventi di rimozione dell'amianto ed interventi in materia energetica, si richiamano le disposizioni del Regolamento per il benessere e la tutela degli animali.

**Nota**

---

*Qualora presenti all'interno del sito del Comune, sarà necessario far riferimento anche alle Linee Guida per la tutela dei rondoni nell'ambito degli interventi edilizi.*

## **art.35 Cartelli di cantiere**

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello (di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio) o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
  - a) Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA)
  - b) Oggetto dell'intervento
  - c) Estremi catastali
  - d) Titolare e Committente dell'intervento
  - e) Data inizio dei lavori
  - f) Termine massimo di fine lavori
  - g) Progettista
  - h) Direttore Lavori
  - i) Progettista strutture (se previsto)
  - j) Direttore Lavori strutture (se previsto)
  - k) Progettista impianti (se previsto)
  - l) Direttore Lavori impianti (se previsto)
  - m) Impresa/e assuntrice dei lavori
  - n) Imprese esecutrici dei lavori

- o) Responsabile del cantiere
- p) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto)
- q) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto)
- r) Estremi notifica preliminare (se dovuta)
- s) Collaudatore statico (se previsto)
- t) Certificatore energetico (se previsto)
- u) .....

**Nota**

*Si suggerisce di inserire come lettera u) Rendering del Progetto.*

3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile o in prossimità dello stesso.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
  - a) Estremi atti autorizzativi
  - b) Concessionario dell'opera
  - c) Responsabile Unico del Procedimento
  - d) Oggetto dell'appalto
  - e) Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile)
  - f) Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile)
  - g) Modalità di realizzazione
  - h) Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro)
  - i) Costi sicurezza (se nominato il C.S.)
  - j) Ribasso d'asta
  - k) Impresa appaltatrice
  - l) Imprese sub-appaltatrici
  - m) Progettista architettonico
  - n) Progettista strutture
  - o) Progettista impianti tecnici
  - p) Direttore lavori
  - q) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione
  - r) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione
  - s) Direttore di cantiere
  - t) Assistente tecnico
  - u) Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.)
  - v) Data contrattuale di inizio e termine dell'opera
  - w) Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche
  - x) Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
6. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001).
7. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
8. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorno 5 dalla data di consegna dei lavori.
9. Il committente si obbliga altresì ad affiggere in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente copia della notifica preliminare, se dovuta.

**art.36 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demo-

lizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.

2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate per la discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
5. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
6. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri della normativa vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
7. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
8. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
9. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
10. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
11. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata:
  - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;

- e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.

**Nota**

*Al Punto c), qualora il comune sia dotato di PUGS valutare un eventuale rimando ai suoi contenuti.*

12. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.
13. Si precisa inoltre che l'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà.
14. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
15. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

**art.37 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze**

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali le quali si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.
3. All'interno delle soglie dimensionali relative alle varianti di cui alla normativa sovraordinata, fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, le misure minime fissate da leggi o regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, costituiscono tolleranze di cantiere:
  - a) scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
    - i. per le misure inferiori o uguali a m. 5,00 lo scostamento non può essere superiore all'1,00% della misura lineare;
    - ii. per le misure oltre m. 5,00 e fino a m. 30,00 per il calcolo dello scostamento si applica la seguente formula:  $Y = (X + 20) / 5$ , dove al posto di X viene inserita la misura lineare espressa in metri e, eseguendo l'operazione indicata, si ricava Y che è il massimo scostamento ammissibile espresso in centimetri per la misura lineare inserita al posto di X.
    - iii. per le misure superiori a m. 30,00 il massimo scostamento ammissibile è di cm.10;
  - b) le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della Superficie lorda del singolo piano inferiori al 5%, ferma restando la Superficie Lorda complessiva.
4. Qualora entrambe le condizioni sopra elencate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto. Negli altri casi, anche se le modifiche realizzate in fase esecutiva non costituiscano parziale difformità del titolo abilitativo, è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante per l'aggiornamento degli elaborati depositati presso l'amministrazione comunale prima della fine lavori e comunque prima della richiesta di agibilità dell'immobile o porzione di esso.

5. Le tolleranze esecutive di cui al comma 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

### **art.38 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

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

#### **Suggerimento**

---

6. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, e a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
7. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
8. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
  - essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
  - essere chiaramente identificabili per forma e colore;
  - essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
  - il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

9. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
  10. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
  11. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
  12. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisorie (ponteggi – trabattelli, ecc.).
  13. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
  14. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenuta nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.
  15. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
  16. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.
- 

**art.39      Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
2. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
3. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non

dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

**art.40 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Si rimanda al titolo 2, capo I.

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

#### **Capo I – Disciplinadell'oggetto Edilizio**

---

- art.41     \* **Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici**
- art.42     \* **Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo**
- art.43     \* **Prestazioni dell'involucro opaco**
- art.44     \* **Impianti di produzione del calore**
- art.45     \* **Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva**
- art.46     \* **Tutela dall'inquinamento acustico**
- art.47     \* **Clima acustico**
- art.48     \* **Impatto acustico**
- art.49     \* **Requisiti acustici passivi**
- art.50     \* **Requisiti prestazionali degli edifici riferiti al contenimento dei consumi energetici e idrici degli edifici**
- art.51     \* **Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di fonti rinnovabili**
- art.52     **Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'utilizzo di materiali ecocompatibili**

I prodotti da costruzione e i materiali impiegati in edilizia devono rispettare quanto previsto dal Decreto Legislativo n 106 del 16 giugno 2017 "Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 305/2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE." Inoltre, per i materiali e i prodotti ad uso strutturale devono essere rispettate le prescrizioni del Decreto Ministeriale 17/01/2018 "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni".

**Nota**

*In questo articolo possono essere richiamate le prescrizioni in materia di CAM di cui al decreto legislativo 50/2016.*

art.53 \* **Riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti**

art.54 \* **Riduzione dei rifiuti**

art.55 \* **Riduzione del consumo di suolo**

art.56 **Invarianza idraulica e idrologica**

1. Ai sensi dell'art. 58 bis comma 4 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., il presente regolamento edilizio disciplina le modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica secondo i criteri e i metodi stabiliti con il regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 e s.m.i. In particolare per i sistemi di controllo e gestione delle acque pluviali, lo smaltimento delle stesse deve avvenire secondo le priorità di cui all'art. 5 regolamento regionale stesso e tale scelta deve essere adeguatamente motivata.
2. Gli interventi soggetti all'applicazione del citato regolamento regionale sono definiti all'art. 3 di detto regolamento ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.
3. Gli interventi di cui al precedente comma 2 soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del d.p.r 380/2001 o a comunicazione di inizio lavori asseverata sono soggetti alla redazione di progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni e secondo i contenuti precisati nel regolamento regionale di cui all'articolo 10.
4. Detto progetto deve essere allegato alla domanda, in caso di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata, unitamente alla documentazione di seguito specificata, nel caso di previsione di utilizzo delle tipologie di scarico indicate:
  - a) scarico in corpo idrico superficiale: istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente o agli estremi della concessione, in caso di utilizzo di scarico esistente; Resta ferma la necessità di acquisire l'autorizzazione di tipo qualitativo (titolo III della D.lgs 152/2006 e s.m.i.);
  - b) scarico in fognatura: richiesta di allacciamento, presentata al gestore o, in caso di utilizzo di allacciamento esistente, gli estremi del permesso di allacciamento. Il comune, nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire, può chiedere il parere preventivo del gestore del servizio idrico integrato sull'ammissibilità dello scarico in funzione della capacità idraulica della rete ai sensi dell'articolo 8, comma 2 del regolamento regionale e sul progetto di invarianza idraulica e idrologica;
  - c) nel caso di scarico in reticolo idrico privato: all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario o, in caso di utilizzo di uno scarico esistente in un reticolo privato, accordo con il proprietario del reticolo. Resta fermo la necessità di acquisire l'autorizzazione di tipo qualitativo (titolo III del D.lgs 152/2006 e s.m.i.);

**Nota**

*In funzione delle caratteristiche del territorio occorre prevedere solo le tipologie sopra indicate praticabili. Se il comune è dotato di Regolamento di Fognatura può essere richiamato.*

5. L'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata è condizionata all'acquisizione della concessione, del permesso o dell'accordo di cui alle precedenti lettere a), b), c); l'acquisizione dei suddetti atti deve precedere la data di inizio lavori, anche nel caso di permesso di costruire.
6. Il progetto di invarianza idraulica deve essere adeguato e allegato anche in caso di variante che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica

e idrologica e nel caso comporti modifica dello scarico; in quest'ultimo caso dovranno essere presentate nuove istanze/richieste/ accordi.

7. Fermo restando il regolamento di Polizia idraulica, la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del d.p.r. 380/2001 deve essere altresì corredata dei seguenti documenti relativi al rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica:
  - a) dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del direttore dei lavori, ove previsto, oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle strutture o anche opere progettate e realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;
  - b) certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
  - c) a seconda della tipologia di scarico utilizzata, dagli estremi di concessione allo scarico in corpo idrico superficiale, del permesso di allacciamento in fognatura o di accordo nel caso di scarico in reticolo privato;
  - d) dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato a Regione il modulo di cui all'allegato D del regolamento regionale.
8. Al fine di garantire il rispetto della portata limite ammissibile, lo scarico nel ricettore è attrezzato di pozzetto di ispezione a doppia camera, o comunque tale da consentire l'ispezionabilità dello scarico e la misura delle portate scaricate e delle tubazioni di collegamento con il ricettore, nel quale deve essere ispezionabile l'equipaggiamento stesso e devono essere misurabili le dimensioni del condotto di allacciamento alla pubblica rete fognaria o del condotto di scarico nel ricettore; i controlli della conformità quantitativa dello scarico al progetto sono effettuati dal gestore del servizio idrico integrato, se lo scarico è in pubblica fognatura, o dall'autorità idraulica competente, se lo scarico è in corpo idrico superficiale. In ogni caso, il sistema di smaltimento delle acque delle opere d'invarianza idraulica deve essere predisposto in modo autonomo rispetto a quello dello scarico eventualmente esistente in modo che ne sia possibile il controllo separato.
9. Gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e parcheggi di cui al Regolamento di Invarianza Idraulica, sono soggetti alla redazione di progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni e secondo i contenuti precisati nel regolamento regionale di cui all'articolo 10.
10. In ogni caso prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.
11. Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica secondo quanto previsto dall'articolo 16 del regolamento regionale.
12. Alla domanda di permesso di costruire, alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere allegata la dichiarazione motivata di impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione secondo le modalità specificate al suddetto articolo 16 del regolamento regionale.
13. La segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere correlata anche dalla ricevuta di pagamento al comune dell'importo della monetizzazione ai sensi dell'art. 16 del regolamento regionale.

14. dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato alla Regione il modulo di cui all'allegato D del regolamento regionale secondo le modalità precisate all'art. 6 comma 1 lettera e) del regolamento regionale.

**Nota**

---

*Questo articolo deve necessariamente coordinarsi con le indicazioni contenute nei PGT comunali.*

art.57     \* **Ritrovamenti archeologici, storici e artistici**

art.58     \* **Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

art.59     \* **Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

art.60     **Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon**

1. Per gli interventi atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e ss.mm.ii..
2. Le misure per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 230/95 e ss.mm.ii.) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. In assenza di "organismi riconosciuti" cioè abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da "organismi idoneamente attrezzati" (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei – Conferenza Stato Regioni – 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (p.e. la serie delle UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure, in attesa del recepimento della Direttiva 59/2013 nella normativa italiana, dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m<sup>3</sup>.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
5. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.

6. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.
7. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali.
8. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.
9. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.
10. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

**art.61      Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

**a) Conformazione e dotazione degli edifici: campo di applicazione**

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.
3. Negli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b) e c) d.p.r. 380/2001 s.m.i. la condizione di cui al punto precedente dovrà essere garantita per gli elementi edilizi oggetto di modifica.
4. Su motivata e documentata richiesta, possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.
5. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

**b) Inagibilità igienico-sanitaria**

1. Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta della ATS, può dichiarare inagibile un edificio o parte di esso, con permanenza di persone, per motivi di igiene. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:
  - a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
  - c) requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% delle dimensioni legittimate;
  - d) assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 60% delle dimensioni legittimate);

- e) assenza di idonei servizi igienici;
- f) assenza di idoneo impianto di acqua potabile;
- g) assenza di idoneo impianto elettrico;
- h) Un edificio o parte di esso dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione delle cause di inagibilità attestate mediante relazione tecnica asseverata di avvenuta risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi.

## **art.62 Tutela di suolo e sottosuolo**

### **a) Indagini Ambientali Preliminari (IAP)**

1. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, Indagini Ambientali Preliminari (IAP) per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo devono essere eseguite nei seguenti casi:
  - a) a supporto di tutti gli interventi edilizi, anche su aree libere, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree di ex cave colmate, come censite dal PGT;
  - b) in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alla lettera a);
  - c) in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali. Qualora sia dimostrato l'impossibilità alla rimozione senza che tale attività possa costituire pericolo per le strutture circostanti si devono bonificare i manufatti e operare la messa in sicurezza permanente.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso scritto del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario stesso, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione, qualora presente.
3. L'indagine dovrà essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.
4. Deve essere indagato il "sito", come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante.
5. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
6. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per il medesimo sito e per obiettivi coerenti con la destinazione d'uso, un precedente certificato di avvenuta bonifica, oppure un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, oppure l'esito di una precedente indagine.
7. In questi casi deve essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione dei suddetti documenti pregressi.
8. Nei casi di cambi d'uso di edifici senza demolizioni delle strutture portanti qualora il proponente possa esibire per il sito in oggetto un'esaustiva relazione tecnica sull'uso pregresso dell'area compresa ogni altra informazione e documentazione tale da escludere

la presenza di una potenziale contaminazione, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio di “non necessità di indagini”.

**Nota**

*Al comma 8 si intende per “Cambi d'uso” come definiti dalle norme sulle qualità dei suoli.*

---

9. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune -Area o ufficio competente per la relativa pratica edilizia o urbanistica e all'ufficio competente in materia ambientale, all'ARPA Lombardia e alla Città Metropolitana di Milano quando previsto dalla normativa di settore.
10. Il Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico interrompe il procedimento di rilascio del titolo o i termini di adozione del Piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato o autocertificato nel caso in cui gli enti di cui sopra, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica, così come previsto dalla normativa in materia.
11. La mancata presentazione delle indagini ambientali preliminari, ove richieste, e la mancata definizione favorevole delle stesse costituiscono elemento di inammissibilità delle progettazioni prodotte e dei relativi titoli edilizi o comunicazioni.
12. Prima di procedere alla demolizione di fabbricati o di parti di essi, o ad altri interventi edilizi su strutture, il Committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e o di inquinamento ambientale.

**b) Bonifica e qualità dei suoli**

1. Qualora i risultati delle indagini preliminari, di cui al precedente punto 6, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.
2. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini di conclusione del procedimento per il rilascio del titolo edilizio, o per l'approvazione del piano e dell'intervento.
3. La sospensione termina con l'emissione del provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica o atto equivalente.
4. Nel caso di presentazione di titolo edilizio autocertificato, l'efficacia dello stesso deve essere necessariamente condizionata al buon fine del procedimento di bonifica.
5. In caso di attivazione del procedimento di bonifica, l'avvio dei lavori edilizi o la loro ripresa sono condizionati alla positiva conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni laddove previste. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.
6. Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme, le opere edilizie possono essere avviate nelle sub-aree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.
7. I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
8. L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
9. Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi, anche senza opere:
  - a) opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;

- b) lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;
  - c) opere e manufatti esistenti la cui presenza garantisce la non lisciviazione del riporto, ove risultato non conforme al test di cessione previsto dalla norma nazionale in materia;
  - d) le destinazioni d'uso di tipo commerciale/industriale e assimilabili qualora le indagini ambientali evidenzino il rispetto dei limiti CSC di colonna B ma non di colonna A con riferimento al D.Lgs. 152/06.
10. Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.
11. Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata in vigenza del titolo edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, è condizione motivante per chiedere la proroga del titolo abilitativo.

### **c) Vincoli derivanti da indagine ambientale o procedimenti di bonifica**

*Eventuale compilazione da parte dei comuni che lo ritengano utile.*

## **art.63 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti**

### **a) Manutenzione delle costruzioni**

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

imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

#### **b) Materiali impiegati per le costruzioni**

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

#### **c) Divieto di riuso di materiali**

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

#### **d) Manutenzione degli impianti**

*Eventuale compilazione da parte dei comuni che lo ritengano utile.*

### **art.64 Requisiti di permeabilità delle aree di pertinenza**

#### **Nota**

---

*L'articolo può essere interamente demandato alle disposizioni del PGT.*

1. La superficie permeabile territoriale e fondiaria è definita dalla dgr 695/2018 punto 9 e 10.
2. Negli interventi negli ambiti di trasformazione la superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova edificazione (ex art.3 comma 2 lett. e DPR 380/2001), in coerenza con le previsioni contenute nella pianificazione comunale, dovrà avere una superficie permeabile destinata a verde non inferiore al ...%(*da definire in sede comunale*), ad eccezione dei lotti a destinazione produttive che non deve essere inferiore a (*da definire in sede comunale*).
3. Negli interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in coerenza con le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione comunale, si prevede quanto segue:
  - a) per gli interventi sull'esistente, esclusa la ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione, la superficie permeabile deve essere pari o superiore a XX (*da definire in sede comunale*) della superficie fondiaria;
  - b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione la superficie permeabile deve risultare pari o superiore a ... (*da definire in sede comunale*) della superficie fondiaria;
  - c) per gli interventi di nuova costruzione la superficie permeabile deve risultare pari o superiore al ... (*da definire in sede comunale*) della superficie fondiaria,
  - d) per gli interventi di nuova edificazione, in ampliamento di manufatto esistente oppure su area libera, la superficie permeabile deve essere pari o superiore al ...(*da definire in sede comunale*) della superficie territoriale;
  - e) l'indice di permeabilità territoriale all'interno degli ambiti per i quali gli interventi si attuino per mezzo di Piani Attuativi è pari a ...(*da definire in sede comunale*) della superficie ordinaria

#### **Nota**

---

*Considerate le diversità fisiche, morfologiche e di densità delle specifiche realtà comunali, si demanda la definizione di tali valori ad un approfondimento e valutazione in sede Comunale.*

### **Requisiti aree di pertinenza**

1. Ogni edificio deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza non inferiore a xx (80 cm proposta ATS) ed idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.

## **Smantellamento del cantiere a fine lavori**

1. Prima dell'invio della scia di agibilità dell'edificio, ultimati i lavori, tutta l'area di pertinenza del fabbricato dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta, dalle attrezzature di cantiere e sistemata come previsto in progetto.

## **Distanze e altezze**

### **Nota**

*Per la definizione di questo articolo, considerato il dibattito in corso e le proposte di revisione della normativa vigente in atto (revisione DPR 380/2001 e DM 1444/1968), i comuni, in questa fase transitoria, si possono riferire ai vigenti Regolamenti Locali di Igiene (riferimento art- 3.4.13 RLI Tipo R.L). Si ricorda inoltre che il tema deve rapportarsi con le specifiche previsioni dei comuni nel PGT e anche con i nuovi principi e parametri di qualità urbana per esempio discendenti dai temi sui cambiamenti climatici, resilienza ecc.*

## **art.65 Locali seminterrati e sotterranei**

1. Si intende per seminterrato quel locale il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
2. Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati a spazi di abitazione di cui alla lettera a) art. ....: camera da letto, sala soggiorno, sala pranzo, (cucina o spazio cottura se unica a servizio dell'abitazione), nè ad altre destinazioni anche se inerenti attività di servizi che prevedono il carattere residenziale delle attività svolte.
3. Sono fatte salve le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente per il recupero dei locali seminterrati esistenti.
4. Per l'utilizzo a scopo lavorativo si rimanda a quanto previsto al successivo art. ....

## **art.66 Requisiti**

1. Fermo restando i divieti di cui all'art.65 e quanto previsto da disposizioni legislative specifiche, i locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quando abbiano i seguenti requisiti generali:
  - a) altezza interna e superficie minima utile o volume dei locali, secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
  - b) soluzioni costruttive tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m 0,30 di altezza ed avente gli ulteriori requisiti previsti all'art. (Intercapedini e Vespai), pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno e con adeguato isolamento termico ed acustico nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;
  - c) adeguate condizioni di aerilluminazione naturale diretta o artificiale mediante idonei impianti di condizionamento e di illuminazione, come previsto nei capitoli relativi alle specifiche tipologie di destinazione d'uso;
  - d) regolare smaltimento di tutti gli scarichi fognari e collettori che non possano dare origine a rigurgiti;
  - e) regolare allontanamento di tutte le emissioni;
  - f) adeguato isolamento e protezione delle condutture eventualmente presenti;
  - g) protezione dal gas radon (*si veda art.60*);
  - h) in relazione alle specifiche destinazioni d'uso e all'attività che vi si svolge è fatto obbligo inoltre garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti, ed acquisite tutte le autorizzazioni del caso se dovute (prevenzione incendi, sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.).

## art.67 **Intercapedini e vespai**

1. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente altezza non minore di 0,xx m (0,30 proposta ATS - 0,50 RLI preVigente) e con aerazione realizzata mediante almeno quattro aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 100 mq di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno ovvero mediante l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

## art.68 **Scale**

### **Definizioni**

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

### **Scale di uso comune o primarie**

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

angolo di inclinazione massimo di 15° rispetto al piano orizzontale. Per larghezze inferiori alle norme antincendio dovrà essere acquisita apposita deroga da parte dei Vigili del Fuoco.

8. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione dovrà esserci una distanza minima di m. 0,50 calcolata sulla linea di sviluppo della rampa. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi delle unità immobiliari prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m.1,50.

#### **Nota**

*Vedere norme di riferimento Dm 236/89 e Legge regionale 6/89 allegato 5 per specifiche sulle scale.*

#### **Sicurezza delle scale primarie**

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

#### **Scale secondarie**

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

#### **art.69 Locali sottotetto non agibili**

1. I locali sottotetto aventi altezza anche inferiori all'altezze minime di cui *a[inserire riferimento oppure specificare altezza]* e anche se privi degli altri requisiti per essere destinati a locali di abitazione o a locali accessori, è possibile destinarli ad usi quali, depositi o ripostigli. Anche se collegati direttamente a spazi di abitazione, per gli stessi non deve essere garantita la continuità microclimatica pertanto non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere separati mediante componenti di involucro edilizio opachi o infissi dai locali climatizzati.

#### **art.70 Recupero dei locali sottotetto**

1. Ai fini del recupero dei locali sottotetto esistenti ad uso residenziale, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente. Gli eventuali spazi aventi altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi

fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale ripostiglio o deposito.

## **art.71 Volumi tecnici**

### **Nota**

*Vedi definizioni RET.*

---

## **art.72 Aggetti su strada, parapetti e davanzali**

### **Parapetti e davanzali**

1. Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne, di altezza superiore a 100 cm (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.) devono avere un'altezza non inferiore a cm 100. I parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
2. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a cm 110. Mentre i parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
3. Tutti parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non attraversabile da una sfera di cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.
4. Eventuali spazi liberi tra le strutture maggiori di 10 cm, dovranno essere protetti in modo da non consentire l'intrusione e l'arrampicamento.
5. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche se previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni d'uso degli ambienti ove collocati (es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.).

## **art.73 \* Servizi indispensabili negli edifici**

## **art.74 \* Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili**

### **Altezze minime dei locali**

### **Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari**

### **Superfici utili degli ambienti**

art.75 \* **Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici**

art.76 \* **Soppalchi**

art.77 \* **Qualità dell'aria**

**Riscontro d'aria**

**Areazione attivata: condizionamento / ventilazione meccanica**

**Areazione di tipo indiretto**

**Areazione naturale**

art.78 \* **Requisiti illuminotecnici**

**Illuminazione**

**Requisiti illuminazione naturale e diretta**

**Parti trasparenti e visione lontana**

art.79 \* **Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici**

**Aereazione dei servizi igienici e altri locali di servizio**

**Dotazione minima di canne di esalazione e fumarie**

art.80 \* **Comignoli: altezze ed ubicazioni**

art.81 \* **Corti o cortili**

art.82 \* **Patii**

art.83 \* **Cavedi**

art.84 \* **Cavedi tecnici o passi d'uomo**

art.85 \* **Aereazione tramite cortili, patii**

art.86 \* **Requisiti unità immobiliari destinate ad attività igienico/sportive e formazione fisica**

**Caratteristiche strutturali dei locali destinati alle attività**

art.87 \* **Caratteristiche ambientali e microclimatiche**

**Rapporti aeranti e illuminanti**

**Dotazione servizi**

art.88 **Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti(c.d."linee vita")**

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei

dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 81/2008.

2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
4. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
  - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
  - b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;
  - c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
  - d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
5. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
6. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, ecc. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
8. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisoriale (ponteggi – trabattelli, ecc.).
9. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi, come da modulistica disponibile sul sito comunale e apposita documentazione.
10. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.

11. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
12. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

**art.89      Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse**

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

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

---

- art.90 \* **Strade**
- art.91 \* **Portici**
- art.92 \* **Piste ciclabili**
- art.93 \* **Aree per parcheggio**
- art.94 \* **Piazze e aree pedonalizzate**
- art.95 \* **Marciaiedi, passaggi pedonali, percorsi pedonali**
- art.96 \* **Passi carrai ed uscite per autorimesse**
- art.97 \* **Chioschi/dehors provvisori posizionati su suolo pubblico**
- art.98 \* **Manufatti provvisori destinati ad attività sportive su suolo pubblico**
- art.99 \* **Chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo privato**
- art.100 \* **Recinzioni**
- art.101 \* **Numerazione civica**
- art.102 \* **Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette**

## **Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

---

- art.103 \* **Aree verdi, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, orti urbani, parchi e percorsi in territorio rurale sentieri connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano connessioni alla rete verde comunale**
- art.104 \* **Tutela del suolo e del sottosuolo, bonifiche e qualità dei suoli**

## **Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**

---

### **art.105 Approvvigionamento idrico**

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

## art.106 **Depurazione e smaltimento delle acque**

### **Suggerimento**

*In questo articolo è possibile rinviare a specifico regolamento già in essere nel comune.*

## art.107 **Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

### **Nota**

*Questo articolo deve essere valutato e verificato anche in funzione di altri regolamenti o ordinanze comunali in tema e al sistema di raccolta rifiuti adottato dal comune.*

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi aventi le caratteristiche di seguito descritte.
2. Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato e dedicato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni non inferiori a 0,18 mq per ogni abitante e/o utente teorico, ad esclusione delle abitazioni residenziali prive di parti comuni, calcolato mediante apposito algoritmo reso noto a cura degli uffici comunali. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.
3. Il locale deve avere:
  - altezza minima di 2,40 m, lato minimo non inferiore a 1,50 m e superficie adeguata, secondo i parametri sopraindicati (locale deposito rifiuti) e, comunque, non inferiore a 5 mq;
  - porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m;
  - pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile per tutta la superficie del locale;
  - esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno 10,00 m dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
  - presa d'aria di dimensioni adeguate a garantire l'esalazione del torrino di cui al punto precedente e dotata di sistemi di difesa antimurrina e antinsetti;
  - allacciamento ad una presa d'acqua;
  - scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
  - accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurrina e antinsetti.
4. I locali raccolta rifiuti, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite locali e/o isole ecologiche dedicate quali spazi integrativi dedicati esclusivamente al conferimento di (plastica, carta e vetro ecc...)
5. I locali e/o le isole di raccolta rifiuti esterne all'edificio sono ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e dovranno possedere le seguenti caratteristiche:
  - avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile
  - essere dotati di presa d'acqua con relativa lancia fornita di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio;

- i cassoni raccoglitori, , dovranno possedere le caratteristiche previste dal gestore della raccolta rifiuti e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa antimurina e antinsetti.
  - Il locale deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta;
  - la realizzazione di nuovi manufatti quali spazi comuni per il conferimento dei rifiuti esterni al fabbricato non concorre al calcolo delle superfici coperta
6. La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.
7. Le canne di caduta per il conferimento dei rifiuti degli edifici esistenti sono fatti obbligo di dismissione.
8. I locali raccolta rifiuti, qualora realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio, dovranno essere realizzati con materiali e tipologia tali da essere correttamente inseriti nel contesto urbano di riferimento.

**Nota**

---

*Sulla base dell'appalto dei rifiuti comunale o consortile il Comune può prevedere l'obbligatorietà, in caso di nuovo intervento, ristrutturazione rilevante o modifica della recinzione, la realizzazione di idoneo spazio accessibile da pubblica via per il conferimento temporaneo dei rifiuti in modalità 'raccolta porta a porta'.*

## art.108 **Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento**

**Suggerimento**

1. L'allaccio alle reti distributive dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento, le reti interne agli immobili privati e gli strumenti di misurazione dei consumi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato.

**Suggerimento**

---

*comma da inserire solo nel caso il Comune si affida ad Aziende.*

2. La distribuzione delle reti dei pubblici servizi (fognatura, acqua potabile, illuminazione pubblica, energia elettrica, gas, telecomunicazioni) è affidata alle Aziende che a vario titolo (proprietario, concessionario, gestore) provvedono alla loro posa, manutenzione e fornitura.
3. Le manomissioni del suolo pubblico sono subordinate alla emissione di regolare Concessione e all'applicazione del relativo canone come indicato nel ... (*regolamento o articolo a seconda della scelta del Comune*)e nel rispetto dei principi indicati nel Titolo III – Capo III – punto....

**Nota**

---

*Nel caso in cui il Comune sia dotato di Regolamento Comunale per l'occupazione di suolo pubblico (COSAP) può essere qui richiamato.*

Le manomissioni del suolo pubblico sono subordinate alla emissione di regolare Concessione e all'applicazione del relativo canone come indicato dal Regolamento per l'occupazione di suolo pubblico (COSAP) nel rispetto dei principi indicati nel Titolo III – Capo III – punto ...

---

## art.109 **\* Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

## art.110 **Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica**

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 48 del 10/06/2020, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno

2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.

2. Tale previsione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

### **art.111 Produzione di energie da fonti rinnovabili e da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

#### **Nota**

---

*In questo articolo è possibile richiamare i contenuti del Titolo III, Capo VI. Elementi costruttivi –*

### **art.112 Telecomunicazioni**

1. Le reti delle telecomunicazioni sono soggette alle norme del Regolamento per la concessione del suolo, del sottosuolo e di infrastrutture municipali per la costruzione di reti pubbliche delle telecomunicazioni.

2. Per quanto riguarda gli obblighi relativi della infrastrutturazione digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del d.p.r. 380/2001 s.m.i.

### **art.113 Rete di illuminazione pubblica**

1. La rete di illuminazione pubblica è affidata al Settore ..... dell'Ente sul territorio di propria competenza.

2. Gli impianti di illuminazione pubblica di nuova realizzazione per opere di urbanizzazione a scomputo e non, dovranno essere realizzati in linea a quanto dettato dalle specifiche tecniche di riferimento del Comune (di cui all'Allegato ...), in osservanza e nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e smi L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).

3. Per gli impianti alimentati in linea aerea, i proprietari frontisti sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici elementi di illuminazione pubblica per l'interesse collettivo.

#### **Alternativa**

---

*Alternativa per i comuni che hanno affidato il servizio a Enti Gestori.*

1. La rete di illuminazione pubblica è affidata all'Ente Gestore, in aderenza a quanto stabilito in Convenzione con l'Amministrazione Comunale proprietaria degli impianti di illuminazione sul territorio di propria competenza.

2. Gli impianti di illuminazione pubblica di nuova realizzazione per opere di urbanizzazione a scomputo e non, dovranno essere realizzati in linea a quanto dettato dalle specifiche tecniche di riferimento del Comune e dell'Ente gestore, in osservanza e nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e smi L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).

3. Per gli impianti alimentati in linea aerea, i proprietari frontisti sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici elementi di illuminazione pubblica per l'interesse collettivo.

#### **Nota**

---

*In questa sezione è possibile inserire anche un comma sul decoro urbano delle luminarie.*

### **art.114 Illuminazione esterna negli spazi privati**

1. Gli impianti di illuminazione per esterni in aree private asservite all'uso pubblico, dovranno essere realizzati dal Privato nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e smi L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).

2. Gli orari di accensione e spegnimento dovranno essere in linea con gli orari di esercizio degli impianti d'illuminazione pubblica presenti sul territorio Comunale.

3. La gestione dell'impianto per esterni comprendente la posa di quadro elettrico privato, manutenzione e spese energia è totalmente a carico del Privato.

art.115 \* **Efficienza impianti illuminazione**

## **Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

---

- art.116 \* **Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**
- art.117 \* **Certificato d'Idoneità Statica**
- art.118 \* **Fascicolo del fabbricato**
- art.119 \* **Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**
- art.120 \* **Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**
- art.121 \* **Allineamenti**
- art.122 \* **Coperture degli edifici**
- art.123 \* **Illuminazione pubblica**
- art.124 \* **Griglie ed intercapedini**
- art.125 \* **Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**
- art.126 \* **Serramenti esterni degli edifici**
- art.127 \* **Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**
- art.128 \* **Cartelloni pubblicitari**
- art.129 \* **Muri di cinta**
- art.130 \* **Beni culturali e edifici storici**
- art.131 \* **Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

## **Capo VI - Elementicostruttivi**

---

### **art.132 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.
2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria,

sensoriale, cognitiva ecc.), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.

**Nota**

*Si veda la Lr 6/1989 relativa alla pianificazione in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, contenente linee guida per la formulazione dei Piani per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A). Sul tema, il Consiglio regionale ha istituito il Registro telematico regionale dei piani di eliminazione delle barriere architettoniche, strumento che consentirà alla Regione, fra le altre cose, di individuare le amministrazioni comunali adempienti e quelle che non lo sono.*

### **art.133 Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici**

**Nota**

*In questo articolo il Comune può inserire tutte quelle specifiche relative all'applicazione del PEBA ovvero particolarità o attenzioni relative ai temi del superamento delle barriere architettoniche.*

### **art.134 Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia**

1. Le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, sono considerati locali tecnici (come previsto dalla norma) e conseguentemente non sono computati ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

**Nota**

*Vedi 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.*

2. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della s.l.p.
  3. I locali retrostanti le serre devono rispettare i criteri di Aerazione e illuminazione.
  4. In particolare, ai fini del calcolo del rapporto aerante potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
    - a) la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;
    - b) la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un decimo della somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante;
- ⇒ i serramenti della serra prospettino su spazi privati

### **art.135 \* Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

### **art.136 \* Strade e passaggi privati e cortili e patii**

### **art.137 \* Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

### **art.138 \* Altre opere di corredo agli edifici**

## titolo 4. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### art.139 **Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

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

### art.140 **Rispetto delle disposizioni vigenti in materia di antimafia**

**Nota**

---

*Richiamare Piano anticorruzione o atti comunali ecc.*

### art.141 **Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Gli Uffici Comunali possono effettuare in ogni momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
2. In relazione all'attività di cantiere, il committente delle opere si impegna a:
  - a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.L.gs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
  - b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
  - c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
  - d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

## Suggerimento

---

*Commi discendenti da protocolli sottoscritti tra alcuni comuni e associazioni di categoria. Si riportano di seguito in quanto possono essere utili suggerimenti anche per comuni che non hanno in essere protocolli ma finalizzati al buon funzionamento del cantiere.*

3. Fatto salvo quanto indicato al periodo precedente e richiamati altresì i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il committente delle opere si obbliga a:
  - a) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, in modalità telematica, la notifica preliminare, quando prevista, elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i, nonché al suo aggiornamento nel caso di variazioni nel corso dei lavori;
  - b) presentare dichiarazione descrizione delle imprese all'elenco tenuto dalla Cassa Edile;
  - c) presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere con l'indicazione dei nominativi e dei dati identificativi degli stessi e del contratto collettivo applicato, nonché l'aggiornamento nel caso di variazioni di detti soggetti;
  - d) trasmettere alla Cassa Edile di Milano copia della notifica preliminare e di tutti i necessari aggiornamenti;
  - e) affidare l'esecuzione di lavori edili esclusivamente ad imprese che applicano il CCNL dell'edilizia iscritte alla Cassa Edile di Milano o ad una delle Casse Edili CNCE di cui al sistema messa in rete della Regione Lombardia; è richiesta l'iscrizione alla Cassa Edile fin dal primo giorno
  - f) Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri, fermi restando gli obblighi ed adempimenti di legge.
4. È sospesa l'efficacia del titolo abilitativo nei casi previsti dall'art. 90 c. 10 del D.Lgs. 81/2008 e nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi all'idoneità tecnico professionale, nonché nei casi di reiterata violazione delle disposizioni in materia di distacco internazionale di personale.

### **Nota**

*Se il comune si dota di linee guida specifiche possono essere qui richiamate.*

5. La disciplina generale del cantiere per la salute sicurezza e regolarità dei rapporti di lavoro per le opere di urbanizzazione e dei servizi è prevista nel documento "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi".
6. Le convenzioni di piani attuativi, di Permessi di Costruire o di altri accordi negoziali, fermo restando quanto previsto al precedente comma 3, devono prevedere:
  - a) dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento magnetico emesso dalla Cassa Edile, rilasciato all'impresa
  - b) una penale da 5.000 a 50.000 euro che si applica qualora gli organi di vigilanza preposti, o il Comune, riscontrino il mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 90 del D.Lgs.81/08 posti a carico del committente delle opere.
7. Nelle more della definizione ed approvazione di apposito Regolamento di interscambio fra Amministrazione comunale e Cassa Edile per il controllo dei dati, sono sospesi gli effetti e gli adempimenti connessi all'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile.

**Nota**

Vedi anche art. 107 DPR 380/01

**art.142 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da 25 euro a 500 euro previste all'art. 7bis del D.Lgs. 267/2000 per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica e di quelle eventualmente previste da altri Regolamenti o specifiche normative di settore.
2. Di seguito è allegata la tabella delle singole violazioni delle prescrizioni contenute nel Regolamento e delle relative misure della sanzione pecuniaria.
3. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nella tabella che segue, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi previsti dal presente Regolamento, ove non diversamente disposto nella tabella che segue, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 25 a € 500.
4. L'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 25 a € 500.
5. L'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 45 a € 500.

**Nota**

A titolo di esempio, si riporta una tabella utile come riepilogo delle sanzioni. Può essere un allegato del regolamento edilizio in modo da poterla sottoporre ad aggiornamenti continui e non legata all'iter di approvazione del Regolamento Edilizio.

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

ARTICOLO	VIOLAZIONE	MINIMO	MASSIMO
....	Mancata manutenzione delle costruzioni	€ 100	€ 500
...	Mancato collaudo degli interventi privati	€ 100	€ 500
...	Mancata manutenzione delle aree/pulizia/protezione ai fini dell'inaccessibilità	€ 100	€ 500
...	Mancata ottemperanza agli ordini impartiti	€75/mq catastale	€ 200/mq catastale
...	Mancata comunicazione inizio lavori P.d.C.	€ 50	€ 500
...	Mancata comunicazione fine lavori C.I.L.A., SCIA e P.d.C. e consegna documentazione allegata se non già sanzionata ex art. 23.7 T.U. Edilizia	€ 35	€ 350
...	Mancata denuncia per recinzione provvisoria	€ 35	€ 350
...	Mancata messa in sicurezza in caso di interruzioni	€ 100	€ 500
...	Mancata affissione tabella per interventi edilizi	€ 25	€ 250
....	Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi minori	€ 35	€ 350
...	Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi maggiori	€ 50	€ 500
....	Sottrazione alla vista di targhe ecc., costituzione di barriera visiva	€ 25	€ 250
....	Mancata posa/ mancata restituzione indicatore numerico	€ 25	€ 250

. ...	. Mancata indicazione Amministratore	. € 25	. € 250
. ...	. Mancata sistemazione aree	. € 100	. € 500
. ....	. Mancata indicazione di accesso carraio	. € 25	. € 250
. ....	. <u>Mancato rispetto delle prescrizioni su nidificazione piccioni</u>	. € 25	. € 300
. ...	. <u>Mancata adozione di soluzioni provvisorie per abbattimento barriere esercizi piano terra</u>	. € 50	. € 300
. ...	. Mancata comunicazione tempestiva sostituzione direttore assuntore lavori	. € 50	. € 500
. ....	. Mancata comunicazione di punti fissi e quote di livello	. € 25	. € 250

\* La tabella è puramente indicativa e non esaustiva.

## titolo 5. NORME TRANSITORIE

### art.143 **Aggiornamento del regolamento edilizio**

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

### art.144 **Disposizioni transitorie**

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