Comune di Galgagnano

Provincia di Lodi

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Redatto in coerenza con quanto stabilito all'art. 28 della l.r. 12/2005 e s.m.i., come modificato dall'art. 25 della l.r. n.17/2018; nonché in recepimento dei contenuti di cui alla D.G.R. D.G.R. 24 OTTOBRE 2018, n.XI/695 - Allegato A - SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO

Riferimento Atti

ADOZIONE	Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 26/04/2023
APPROVAZIONE	Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17/10/2023

Sindaco *pro tempore*	Avv. Benedetta Pavesi
Segretario Comunale	Dott. Diego Carlino
Responsabile U.P.	Ing. Luca Lena

Professionista Incaricato Pian. Chiara PANIGATTA
Iscritta all'Albo A.P.P.C. della Provincia di Lodi, n. 369



INDICE

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

Disposizioni Generali

PARTE SECONDA - *DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA*

Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali

Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi

Art. 1 Sportello Unico per l'Edilizia | SUE
Art. 2 Sportello Unico per le Attività Produttive | SUAP
Art. 3 Commissione Edilizia comunale
Art. 4 Commissione per il Paesaggio
Art. 5 Disposizioni generali sui procedimenti
Art. 6 Modalità e specifiche per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche
Art. 7 Modalità di coordinamento con il SUAP

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 8 Autotutela amministrativa
Art. 9 Riesame di titoli abilitativi
Art. 10 Certificato di destinazione urbanistica
Art. 11 Proroga dei titoli abilitativi
Art. 12 Rinnovo dei titoli abilitativi
Art. 13 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
Art. 13.bis Dichiarazione di inagibilità a fini fiscali
Art. 14 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni
Art. 15 Pareri preventivi
Art. 16 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia
Art. 17 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio
Art. 18 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti
Art. 19 Concorsi di Idee e Concorsi di Progettazione

Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori

Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Art. 20 Comunicazione di inizio lavori e variazioni
Art. 21 Direttore dei Lavori
Art. 22 Varianti in corso d'opera
Art. 23 Comunicazione di fine lavori
Art. 24 Opere realizzate in difformità dal titolo edilizio

Art. 25 Opere non sanabili e opere non soggette a sanatoria
Art. 26 Agibilità
Art. 27 Occupazione di suolo pubblico
Art. 28 Comunicazione di avvio delle opere di bonifica

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 29 Impianto e disciplina del cantiere
Art. 30 Punti fissi di linea e di livello
Art. 31 Conduzione del cantiere: norme generali
Art. 32 Conduzione del cantiere: specifiche
Art. 33 Cartelli di cantiere
Art. 34 Scavi e demolizioni
Art. 35 Misure di cantiere e eventuali tolleranze
Art. 36 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dell'opera
Art. 37 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici
Art. 38 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 39 Definizioni
Art. 40 Requisiti per la progettazione
Art. 41 Caratteristiche funzionali degli edifici
Art. 42 Disciplina generale
Art. 43 Requisiti energetici, ecologici ed ambientali
Art. 44 Materiali Ecosostenibili
Art. 45 Contenimento consumi energetici e idrici
Art. 46 Fonti rinnovabili
Art. 47 Riduzione emissioni
Art. 48 Riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo
Art. 49 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale
Art. 50 Incentivi
Art. 51 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon
Art. 52 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale
Art. 53 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")
Art. 54 Prescrizioni per le sale da gioco, l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

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

Art. 55 Strade

Art. 56 Portici e Logge
Art. 57 Piste ciclabili
Art. 58 Aree per parcheggio
Art. 59 Piazze e aree pedonalizzate
Art. 60 Passaggi pedonali e marciapiedi
Art. 61 Passi carrai ed uscite per autorimesse
Art. 62 Chioschi/dehors su suolo pubblico
Art. 63 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato
Art. 64 Recinzioni
Art. 65 Numerazione civica
Art. 66 Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 67 Aree verdi
Art. 68 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale
Art. 69 Orti urbani
Art. 70 Parchi e percorsi in territorio rurale
Art. 71 Sentieri
Art. 72 Tutela del suolo e del sottosuolo
Art. 73 Connessioni ecologiche in ambito urbano e perirubano
Art. 74 Connessione alla rete verde comunale
Art. 75 Bonifiche e qualità dei suoli

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 76 Approvvigionamento idrico
Art. 77 Depurazione e smaltimento delle acque
Art. 78 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
Art. 79 Distribuzione dell'energia elettrica
Art. 80 Distribuzione del gas
Art. 81 Ricarica dei veicoli elettrici
Art. 82 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento
Art. 83 Telecomunicazioni
Art. 84 Rete di illuminazione pubblica
Art. 85 Illuminazione esterna negli spazi privati

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 86 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
Art. 87 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
Art. 88 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
Art. 89 Allineamenti
Art. 90 Piano del colore

Art. 91 Coperture degli edifici – Elementi sporgenti
Art. 92 Illuminazione pubblica
Art. 93 Griglie ed intercapedini
Art. 94 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici
Art. 95 Serramenti esterni degli edifici
Art. 96 Cartelloni pubblicitari, insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe
Art. 97 Muri di cinta
Art. 98 Beni culturali e edifici storici
Art. 99 Cimiteri monumentali e storici
Art. 100 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Capo VI – Elementi costruttivi

Art. 101 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche
Art. 102 Serre bioclimatiche
Art. 103 Strade e passaggi privati e cortili
Art. 104 Cavedi, pozzi luce e chiostrine
Art. 105 Intercapedini e griglie di aerazione
Art. 106 Recinzioni
Art. 107 Materiali, tecniche costruttive degli edifici
Art. 108 Disposizioni relative alle aree di pertinenza
Art.108.bis Disposizioni relative alle aree verdi private
Art.109 Autorimesse e Parcheggi pertinenziali
Art. 110 Piscine
Art. 111 Altre opere di corredo agli edifici

Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo

Art. 112 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
Art. 113 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
Art. 114 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Titolo V – Norme transitorie

Art. 115 Revisione del Regolamento Edilizio
Art. 116 Adeguamento del Regolamento Edilizio
Art. 117 Abrogazione di precedenti norme
Art. 118 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

ALLEGATO A - Quadro delle definizioni Uniformi

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

Disposizioni Generali

1. Conformemente a quanto disposto dalla D.G.R. 24 ottobre 2018 – n.XI/695 *"Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380":* **al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, il presente Regolamento si limita a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi** :

   a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;

   b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;

   c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;

   d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;

   e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
      e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
      e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
      e.3. alle servitù militari;
      e.4. agli accessi stradali;
      e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
      e.6. ai siti contaminati;

   f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

   g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

2. In coerenza con quanto indicato al comma 1:

   a) per quanto attiene le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, il presente Regolamento assume quanto disposto all'Allegato B della D.G.R. 24 OTTOBRE 2018, n.XI/695.
   In coerenza con tale disposizione approvate dalla Giunta Regionale: le definizioni uniformi in materia edilizia contenute all'interno dell'Allegato B, e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia, entrano in vigore decorso il termine di 180 dalla data di efficacia della Deliberazione regionale (ovvero a decorrere dal 30 aprile 2019), indipendentemente dal fatto che i Comuni procedano all'aggiornamento del Regolamento Edilizio comunale.

   Per quanto attiene le definizioni tecniche uniformi che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (esplicitamente individuate nell'Allegato B alla Delibera in parola) avranno efficacia solo a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT).

   Sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento della pubblicazione della delibera di Giunta regionale sul BURL (ossia il 31 ottobre 2018).

   b) per quanto attiene le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, il presente Regolamento assume quanto disposto: (per le definizioni degli interventi edilizi) dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; (per le destinazioni d'uso) quanto definito dal Piano di Governo del Territorio vigente, cui si rimanda.

   Per quanto attiene la disciplina del Cambio di Destinazione d'Uso e la definizione delle Variazioni

Essenziali, si rimanda ai disposti della l.r. 12/2005 e s.m.i., articoli da 51 a 54.

c) per quanto attiene il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi, il presente Regolamento assume quanto disposto, rispettivamente, dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dalla Legge 241/90 e s.m.i. e dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., cui si rimanda.

Per quanto attiene le modalità di controllo dei titoli abilitativi, ed in particolare le attività collegate a: "richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati; proroga e rinnovo dei titoli abilitativi; sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità; Pareri preventivi; Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;", si rimanda alla PARTE SECONDA del presente Regolamento Edilizio.

d) per quanto attiene la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa, il presente Regolamento prende atto di quanto definito all'art. 32, comma 4, della l.r. 12/2005 e s.m.i. che di seguito si richiama in forma di estratto:
"Con deliberazione della Giunta regionale, in attuazione dell'articolo 24, comma 3, del decreto legge 24 giugno 2014, n. 90 (Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari) convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, è approvato l'adeguamento alla normativa specifica e di settore regionale della modulistica edilizia unificata e standardizzata statale riguardante le procedure edilizie, alla quale si adeguano i comuni. Agli aggiornamenti della modulistica consistenti nel mero recepimento di sopravvenute disposizioni normative di settore, nonché nella rettifica di errori materiali si provvede con decreto del dirigente della direzione regionale competente per materia.".

Per quanto attiene agli **allegati tecnico-progettuali minimi e i contenuti minimi** da allegare all'istanza di Titolo Abilitativo si rimanda alla PARTE SECONDA del presente Regolamento Edilizio.

e) per quanto attiene requisiti generali delle opere edilizie, attinenti: e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini; e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo); e.3. alle servitù militari; e.4. agli accessi stradali; e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante; e.6. ai siti contaminati: il presente Regolamento rimanda al Piano delle Regole, che contiene specifici riferimenti a ciascuna delle tematiche sopra richiamate.

f) per quanto attiene le disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale, il presente Regolamento assume e rimanda a quanto disposto, rispettivamente, dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ; dal D.P.R. 13 febbraio 2017 n.31; nonché – con riferimento agli interventi su beni paesaggistici – quanto disposto all'art. 34 della l.r. 12/2005 e s.m.i. : *"l'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune ai sensi dell'articolo 80, deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire e la procedura di rilascio deve essere conforme al disposto dell'articolo 82."* della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Per quanto attiene gli immobili non già assoggettati a Vincolo o Dichiarazione di notevole interesse si applica quanto definito dallo strumento di governo del territorio con riferimento alla Valutazione dell'impatto paesaggistico dei Progetti, facendo riferimento alla sensibilità paesaggistica assegnata al sito dal PGT.

g) per quanto attiene le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, il presente Regolamento rimanda alla consultazione di cui all'Allegato C della D.G.R. 24 OTTOBRE 2018, n.XI/695, precisando che è obbligo del Richiedente, dei Professionisti da esso incaricati e dalle Imprese che operino sul territorio comunale, verificare e garantire il rispetto dei contenuti delle Normative e dei Regolamenti in esso elencati.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Articolo 1 – Sportello Unico per l'Edilizia | SUE

1. L'Amministrazione comunale, al fine di garantire la gestione unitaria dei procedimenti che rientrano sfera di competenze dell'Edilizia Privata disciplinati dalla Legge e dal presente Regolamento, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001 e s.m.i. e nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede a costituire un Ufficio denominato Sportello unico per l'Edilizia,
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, tramite la propria struttura organizzativa: cura tutti i rapporti fra il Privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di istanza di Titolo Abilitativo (Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività), svolgendo le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.

   In particolare, in ottemperanza a quanto previsto all'art.5, comma 2, del D.P.R. 380/2001, l'Ufficio provvede:

   a) alla ricezione delle segnalazioni di inizio attività e delle istanze per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, decreto legislativo n. 42 del 2004;
   b) a fornire informazioni sulle materie di cui alla lettera a) , anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente testo unico, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
   c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
   d) al rilascio dei permessi di costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio (precisando che per quanto attiene i procedimenti di cui all'art.2, comma 1, del presente Regolamento, il SUE svolge attività di tipo endoprocedimentale);
   e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del presente testo unico.

3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con le attività delle altre strutture ed uffici competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.

4. Sino alla costituzione dell'Ufficio di cui al comma 1, che potrà avvenire anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti: le funzioni di Sportello Unico per l'Edilizia sono svolte dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 2 – Sportello Unico per le Attività Produttive | SUAP

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è l'apparato di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio ed è l'unico riferimento per chi svolge o intende intraprendere attività economiche sul territorio comunale.
2. Lo SUAP è obbligatorio ed ha la funzione di coordinare le singole fasi del procedimento e di fornire una risposta unica e tempestiva in luogo di quelle delle amministrazioni che intervengono nel procedimento stesso, ivi comprese quelle preposte alla tutela dell'ambiente, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute o della pubblica incolumità.
3. Per quanto attiene il regime attualmente in essere presso il Comune di Galgagnano: l'Ente ha effettuato la ricognizione dei requisiti disponibili accertando l'impossibilità di attestare il possesso dei requisiti minimi richiesti e di conseguenza ha istituito il SUAP.

   Al fine di garantire una gestione telematica di tutte le pratiche di competenza del SUAP come previsto dal D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010, la Camera di Commercio utilizza il portale gestionale 'impresainungiorno.gov.it´,
4. Tutte le segnalazioni, domande, comunicazioni e dichiarazioni relative alle attività di produzione di beni e servizi di competenza del SUAP devono quindi essere presentate esclusivamente in forma telematica allo sportello unico per le attività produttive dei Comune di Galgagnano, attivato presso la Camera di Commercio di Milano, Monza e Brianza e Lodi.
5. In coerenza con la natura del rapporto di delega tra le parti, restano in capo al Responsabile del Comune:

   - l'apertura e la chiusura del procedimento ordinario;

   - le decisioni in merito alle attività di controllo previste dalla L.241/1990;

   - ogni altra attività di natura discrezionale inerente i procedimenti di competenza del SUAP.
6. Le richieste presentate attraverso altri canali saranno respinte.
7. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUAP: gli impianti e le infrastrutture energetiche, le attività connesse all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive, gli impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi, le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi, nonché le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.
8. Sono altresì escluse dall'ambito di competenza del SUAP, così come attivato, e pertanto vengono gestite dall'Ufficio Tecnico (secondo le modalità descritte all'art.1, comma 2): le procedure di tipo edilizie o urbanistico-edilizie che interessino fabbricati in cui vi sia presenza di attività economico/produttive di beni e di servizi, (comprese Associazioni e soggetti assimilabili), laddove gli interventi riguardino beni esclusi dalla disponibilità dell'attività stessa (es. strutture pubbliche poste all'interno di aree date in concessione ad Associazioni o Enti).

Art. 3 – Commissione Edilizia comunale

1. Presso il Comune di Galgagnano non è istituita la Commissione Edilizia comunale.

Art. 4 – Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
   - rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dal decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, ancorché semplificata ai sensi del D.P.R. n. 31/2017, per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
   - in tutti i casi citati dall'articolo 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, come segue richiamati:

   a) in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del d.lgs. 42/2004 e all'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni), di competenza dell'ente presso il quale è istituita;

   b) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8;

   c) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano paesaggistico regionale;

   d) in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente e dai regolamenti locali.

   - irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
   - accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
   - rilascio di provvedimenti a sanatoria ex art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
   - casi esplicitati all'interno del presente Regolamento.

2. Nell'esprimere il proprio parere la Commissione per il Paesaggio tiene conto della coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, al fine di garantire la 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.

3. E' facoltà del Comune esplicitare, con successivo atto regolamentare, i criteri da applicare in caso di quantificazione ed irrogazione di sanzioni per abusi aventi valenza paesaggistica, da sviluppare nel rispetto ed entro i limiti definiti dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché di quanto previsto all'art. 83 "Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio" della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

   Rispetto alla quantificazione delle sanzioni in parola, il Richiedente dovrà pertanto sempre produrre , in allegato all'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, specifico computo metrico estimativo del costo di realizzazione degli interventi oggetto di accertamento.
   In caso di attività di produzione di beni o di servizi, ovvero di attività commerciale, è facoltà da parte del Comune chiedere una perizia di stima

4. Il regolamento di cui al comma 4 potrà prevedere anche i criteri da applicare in caso di quantificazione ed irrogazione di sanzioni per abusi edilizi e/o urbanistici non aventi valenza paesaggistica, da sviluppare nel rispetto ed entro i limiti definiti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. .

5. Presso il Comune di Galgagnano non è attualmente istituita la Commissione per il Paesaggio, prevista dall'art. 81 della l.r. 12/2005 e s.m.i. . Le funzioni definite all'art. 81, comma 3, della l.r. 12/2005 e s.m.i, come integrate dal comma 1 del presente articolo, sono svolte dalla Commissione per il Paesaggio istituita presso il Parco Adda Sud – ovvero presso la Provincia di Lodi laddove intercorrano specifici accordi tra amministrazioni.

Art. 5 – Disposizioni generali sui procedimenti

1. I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per il controllo sulle segnalazioni certificate di inizio attività, sulle comunicazioni di inizio lavori ed ogni altro procedimento in materia edilizia sono disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001, dall'art. 2 del D.lgs. n. 222/2016 e relativa tabella A, dalla L.R. n. 12/2005, dai regolamenti comunali in materia di procedimento amministrativo, dal presente regolamento e da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dei quali sono individuati il Responsabile del procedimento e il Dirigente competente all'adozione del provvedimento finale.
2. I dispositivi normativi e regolamentari di livello comunale, approvati dall'Amministrazione Comunale e vigenti sul territorio comunale, sono pubblicati: all'interno della Sezione Amministrazione Trasparente / Atti Generali .
3. Successivamente all'approvazione definitiva del presente Regolamento, lo stesso acquisisce prevalenza rispetto a norme in contrasto, di tipo edilizio, che siano eventualmente contenute all'interno del Piano delle Regole vigente.

   Contestualmente all'approvazione definitiva del presente strumento, viene comunque definita una rettifica alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole in modo da limitare i casi in cui possa ricorrere la circostanza descritta al presente comma.

Art. 6 – Modalità e specifiche per la presentazione e la gestione informatizzata e telematica delle pratiche

1. In tema di informatizzazione della Pubblica Amministrazione, il Comune - ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i. - è chiamato ad avvalersi di apposita piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia.

   Nelle more dell'attivazione del suddetto Servizio, le cui caratteristiche tecniche saranno da definire in sede di redazione del capitolato speciale per la selezione del miglior prodotto disponibile sul mercato, lo Sportello Unico per l'Edilizia di cui all'art. 1 riceve istanze, segnalazioni e comunicazioni in formato digitale e in formato cartaceo.
2. Per quanto attiene l'Edilizia Privata (comprese attività economiche e associazioni), le istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia sono presentate in conformità ai contenuti della modulistica unificata e standardizzata come approvata dall'Intesa Stato Regioni e fatta propria da Regione Lombardia, anche per ciò che attiene ai rispettivi atti ed elaborati da allegare alle stesse.
3. Sino all'attivazione dello Sportello Telematico, le istanze per Titoli Abilitativi potranno essere presentate al Protocollo comunale sia in formato cartaceo, che trasmesse a mezzo PEC, oppure mediante Sportello "impresainungiorno" – attivo anche per Edilizia privata.

   In questo secondo caso:

   - alla trasmissione PEC dovrà seguire, entro 3 giorni feriali, la consegna di n. 1 copia cartacea composta da tutta la documentazione inoltrata mediante posta elettronica certificata, cui sia allegata specifica dichiarazione di congruità tra elaborati digitali trasmessi e documentazione cartacea;

   - gli elaborati trasmessi digitalmente dovranno obbligatoriamente essere sottoscritti digitalmente dal Richiedente (o suo intermediario) e dal Professionista Incaricato, (nonché dall'Impresa, laddove sia espressamente richiesto dalla normativa vigente).
4. Il Progettista, in qualità di tecnico asseverante, assume la funzione di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Come tale, in caso di false dichiarazioni, il Professionista è soggetto all'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 19 comma 6 della Legge 241/1990 e s.m.i. .
5. Per dare avvio al procedimento di istruttoria, l'istanza dovrà essere protocollata completa di tutti gli

allegati minimi richiesti, sia amministrativi (Istanza, modulo Soggetti Coinvolti, ricevuta versamento diritti di segreteria, quantificazione del costo di costruzione - se dovuto - e ricevuta versamento sanzioni nel caso di procedimenti in sanatoria), che progettuali.

In particolare il Professionista dovrà verificare che la modulistica (istanza, relazione tecnica ed eventuali istanze di autorizzazione allegate) sia compilata correttamente ed in ogni parte.

Gli elaborati progettuali dovranno rappresentare pienamente le opere da realizzare.

In caso di trasmissione parziale, dovrà essere chiaramente indicato quali elaborati necessari al procedimento di istruttoria verranno integrati con successiva protocollazione e in quale momento avverrà la presentazione dell'integrazione.

5.bis Gli elaborati tecnici per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie, (siano esse opere per nuove costruzioni, per ampliamenti o per rimaneggiamenti di edifici esistenti), devono contenere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'opera in programma, con riferimenti catastali e quotatura lineare del lotto, riportante la firma di un professionista abilitato e della proprietà dell'area.

In caso di consegna cartacea, deve inoltre essere contestualmente consegnata una copia digitale di "inquadramento urbanistico dell'intervento", redatta a scala 1:500 o 1:1.000, che evidenzi la relazione esistente tra intervento, rete viabilistica locale e tessuto insediativo circostante, per un raggio non inferiore a 200 metri dal confine della proprietà oggetto di richiesta di titolo abilitativo.

Altre indicazioni specifiche sono contenute all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in corrispondenza della disciplina relativa ai singoli Ambiti urbanistici individuati.

6. Laddove l'istanza inoltrata contenga richiesta di acquisizione di pareri presupposti, da rilasciare a cura di Enti o Soggetti Terzi mediante indizione di Conferenza di Servizi o mediante procedure d'ufficio, gli elaborati dovranno obbligatoriamente essere presentati in forma elettronica ed essere sottoscritti digitalmente dal Richiedente (o suo intermediario) e dal Professionista Incaricato, (nonché dall'Impresa, laddove sia espressamente richiesto dalla normativa vigente).

7. L'avvio dei termini di istruttoria previsti dalla normativa vigente – con riferimento a ciascuna tipologia di istanza, comunicazione, segnalazione o richiesta di titolo abilitativo - decorrono dall'invio dell'istanza, purché questa sia completa della documentazione minima richiesta e della quietanza di versamento dei diritti di segreteria corrispondenti al procedimento.

In caso di presentazione parziale, la mancata integrazione dell'Istanza entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta di integrazione formulata dall'Ufficio competente, produce l'archiviazione del procedimento.

Art. 7 – Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP

1. Le pratiche edilizie relative alle attività produttive di cui al DPR n. 447/1998 e successive modifiche ed integrazioni sono istruite presso il SUE, in coordinamento con lo SUAP, con la procedura prevista dal DPR n. 160/2010 e da leggi e regolamenti regionali, nonché da eventuali norme comunali.

2. L'azione dello Sportello Unico per le Attività Produttive deve essere strettamente integrata con quella dello Sportello Unico per l'Edilizia.

3. Il Responsabile del procedimento SUAP che riceva un istanza recante contenuti sia collegati all'attività produttiva, che di carattere edilizio e/o urbanistico, attiva i relativi endoprocedimenti istruttori urbanistico/edilizio e paesaggistico dandone tempestiva comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia.

4. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, nell'ambito dell'attività istruttoria:

- segnala allo SUAP la necessità di eventuali integrazioni documentali ai fini dell'inoltro al soggetto istante;
- verifica e segnala allo SUAP se ai fini urbanistico-edilizi e paesaggistici e per lo specifico

procedimento sia necessaria l'acquisizione di pareri da parte di distinte unità organizzative interne o di assensi o nulla-osta da parte di Enti o altre Amministrazioni al fine dell'attivazione, da parte dello SUAP, di una Conferenza di Servizi;

- ove necessari nell'ambito del procedimento, istruisce e predispone i provvedimenti per l'acquisizione delle deliberazioni di competenza della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale;
- comunica tutti gli adempimenti necessari, sotto il profilo urbanistico edilizio, alla conclusione dell'iter.

5. Qualora il procedimento richieda il rilascio di un provvedimento espresso, il Responsabile dello SUE provvede alla redazione degli atti di assenso edilizi e paesaggistici aventi valore di titoli endoprocedimentali quali parte integrante della determinazione conclusiva a cura del Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive.
6. Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) costituisce l'organo di riferimento per gli imprenditori che intendono avviare, ampliare, rilevare attività produttive. Si occupa del rilascio dei titoli autorizzativi per l'esercizio delle attività produttive, accoglie le istanze di richiesta di avvio delle attività imprenditoriali/produttive, le trasmette agli uffici competenti fornendo risposta all'utenza, coordina i procedimenti e ne comunica l'esito.
7. Laddove l'istanza proposta dall'imprenditore sia relativa a beni che non siano nella disponibilità della propria attività economica, ed abbia esclusivamente carattere edilizio o urbanistico/edilizio, l'Istanza, (Comunicazione, Segnalazione o Permesso di Costruire e relativi sub-procedimenti) dovrà essere presentata direttamente all'attenzione dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), che mantiene la competenza sull'istruttoria, sul procedimento e sul rilascio del provvedimento.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 8 – Autotutela amministrativa

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare lo strumento dell'autotutela amministrativa provvedendo, qualora ne ricorrano i presupposti, all'annullamento ovvero alla conformazione di un atto o di un provvedimento.
2. Qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 21-*nonies* della Legge n. 241/1990 è possibile procedere all'annullamento di un atto o di un provvedimento per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico. L'interesse pubblico sotteso all'esercizio del potere di autotutela deve essere puntualmente motivato nel provvedimento di annullamento e non può riscontrarsi nel mero ripristino della legalità violata.
3. Ove sussista uno specifico interesse pubblico e sia possibile procedere alla rimozione dei vizi relativi ai procedimenti amministrativi che hanno formato l'atto o il provvedimento, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare il procedimento finalizzato alla conformazione dello stesso.
4. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione: quando dall'analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
5. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo, puntualmente motivato, del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Art. 9 – Riesame di titoli abilitativi

1. Qualora in forza di nuove disposizioni normative o regolamentari nonché di nuovi elementi, che comunque incidano sul procedimento, siano necessarie nuove o ulteriori valutazioni relativamente ad un procedimento edilizio, anche in fase di avanzata istruttoria, il Responsabile SUE – per propria iniziativa o su istanza del Richiedente - provvede all'attivazione della procedura di riesame.
2. Il riesame può essere attivato anche ad esito di sentenza del giudice amministrativo.
3. Ove previsto, e in particolare in caso di modifiche al quadro normativo di riferimento (specie se da queste scaturisca l'esigenza di provvedere alla modifica/adeguamento della proposta progettuale depositata), il Responsabile Unico del Procedimento può subordinare l'espressione del riesame all'acquisizione di nuove valutazioni o pareri da parte dei settori interni, della Commissione Paesaggistica (nel caso la valutazione attenga modifiche incidenti sull'esteriore aspetto dei luoghi) o di altri Enti o Amministrazioni coinvolte nel procedimento.
4. In corrispondenza dell'inoltro dell'istanza di riesame, il Richiedente dovrà produrre ed allegare un nuovo modello "Soggetti Coinvolti", in modo da consentire all'Ufficio Tecnico di verificare la corrispondenza del Progettista, del Direttore dei Lavori, (nonché di altri Professionisti aventi ruolo di "persona esercente un servizio di pubblica necessità" nell'ambito del precedente procedimento).

   In caso di modifica di uno dei Soggetti Coinvolti, il nuovo Soggetto indicato in sede di istanza di riesame dovrà presentare *ex-novo* la documentazione corrispondente alla propria prestazione professionale.
5. Nel caso in cui il Richiedente possa dimostrare di aver acquisito la proprietà del progetto, e delle asseverazioni rese – mediante produzione del Disciplinare di incarico sottoscritto con il Professionista sostituito e il saldo delle prestazioni svolte da quest'ultimo – contestualmente alla trasmissione del modulo "Soggetti Coinvolti" egli dovrà produrre specifica dichiarazione attestante la proprietà e il diritto di utilizzo del progetto/documento asseverato già depositato agli atti, allegando la documentazione sopra richiamata a dimostrazione della disponibilità del "bene".

Art. 10 – Certificato di destinazione urbanistica

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ovvero da duo delegato, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda e contiene le prescrizioni urbanistiche relative ad una determinata area, puntualmente indicata ed individuata nella richiesta.
2. Il certificato di destinazione urbanistica, facendo riferimento all'istanza, specificherà le varie destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, delle aree individuate dal richiedente in relazione ai mappali esposti e riportati nell'estratto di mappa catastale allegato.
3. La richiesta può essere formulata dall'avente titolo ai sensi di legge, da notai o dai tecnici ufficialmente incaricati dall'avente titolo o da chiunque abbia interesse a conoscere le prescrizioni urbanistiche dei terreni interessati (venditore, acquirente o altro).
4. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza.

   All'istanza, da presentare in marca da bollo, dovrà essere obbligatoriamente allegato un Estratto di Mappa Catastale (in scala 1:2.000 se all'interno del Centro Abitato, in scala 1:5.000 se all'esterno) recante evidenziazione dei mappali oggetto di istanza.

   Fatti salvi i casi di esenzione previsti dalla normativa vigente, il certificato viene rilasciato in marca da bollo, secondo il numero di pagine prodotte.
5. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.
6. Successivamente all'approvazione del presente Regolamento, lo Sportello Unico per l'Edilizia provvederà all'aggiornamento della modulistica in uso presso il Comune.

Art. 11 – Proroga dei titoli abilitativi

1. Nel caso in cui non sia possibile iniziare i lavori entro un anno dal rilascio del provvedimento abilitativo o terminarli entro tre anni dall'inizio, prima delle scadenze indicate nel titolo abilitativo, il titolare del permesso di costruire può richiedere motivata proroga dei relativi termini ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. .
2. Il Responsabile dello SUE provvede, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga ed al rilascio del relativo provvedimento.
3. La proroga può essere concessa per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
5. La proroga dei termini di inizio e fine lavori può essere richiesta una sola volta.
6. Nelle more del rilascio del provvedimento di proroga, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguita alcuna lavorazione.
7. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
8. Nel caso di Permessi di Costruire aventi ad oggetto la realizzazione di Opere di Urbanizzazione Primaria o Secondaria – talvolta previsti ed ammessi come strumento attuativo in sede di

Convenzione Urbanistica – i termini di esecuzione delle Opere si intendono decorrenti dalla data del rilascio ed hanno termine con il positivo Collaudo delle Opere .

Art. 12 – Rinnovo dei titoli abilitativi

1. Qualora ad avvenuta decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo l'opera non sia iniziata o completata, può esserne richiesto il rinnovo.
2. La procedura di rinnovo rappresenta una nuova richiesta e, pertanto, determina il rilascio di un nuovo titolo edilizio: quest'ultimo è pertanto subordinato alla verifica di compatibilità con la normativa urbanistico-edilizia ed i regolamenti vigenti ed all'ottenimento di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati per la realizzazione dell'intervento previsto.
3. Stante la formazione di un nuovo titolo edilizio, il procedimento di rinnovo è regolato dall'articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., come recepito dall'art. 38 della l,r, 12/2005 e s.m.i., per quanto attiene il Permesso di Costruire, e dall'art. 42 della l.r. 12/2005 e s.m.i., per quanto attiene la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ex-DIA).
4. Ove siano intervenute modifiche in aumento delle tariffe urbanistiche, il rinnovo comporta la corresponsione del conguaglio al contributo di costruzione.

Art. 13 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. La disciplina relativa alla sospensione dell'uso ed alla dichiarazione di inagibilità per motivi di igiene è contenuta nell'art. 26 del D.P.R. n. 380/2001 e nell'art. 222 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto n. 1265 del 1934.
2. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, sia per effetto di verifiche direttamente condotte, che in conseguenza di verbali redatti e trasmessi dall'ATS, dai Vigili del Fuoco o dal Responsabile del Gruppo di Protezione Civile.
3. Nell'ordinanza emessa il Responsabile SUE può fissare un termine per l'adeguamento; trascorso inutilmente il predetto termine sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità.
4. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dello SUE può dichiarare inagibile un manufatto edilizio, o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
   - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
   - mancata disponibilità di acqua potabile;
   - assenza di servizi igienici;
   - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
5. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità, attraverso le opportune misure tecnico-edilizie, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso.
6. Per quanto attiene l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, secondo quanto definito all'art. 82, commi 2 e 6, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.: *"Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.".*

   "Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle

quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.".

In sede di collaudo/certificazione di regolare esecuzione – in caso di opera pubblica – o di dichiarazione di fine lavori, lo SUE verifica le dichiarazioni rispettivamente del Collaudatore/ Direttore dei Lavori o del Direttore dei Lavori.

Art. 13.bis – Dichiarazione di inagibilità a fini fiscali

1. Fermo restando quanto definito all'art.13, relativamente alla sospensione dell'uso ed alla dichiarazione di inagibilità per motivi di igiene, laddove l'istanza di inagibilità venga prodotta a fini fiscali o tributari l'unità immobiliare, prima e dopo aver conseguito la dichiarazione di inagibilà/inabitabilità, non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso.
2. Agli fini della presente norma, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati caratterizzati da degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) o obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (art. 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380).

   In particolare costituisce indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la sussistenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

   ▪ strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;

   ▪ strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

   ▪ edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone; ▪ mancanza delle scale di accesso.
3. Costituisce allo stesso modo indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la mancanza congiunta degli impianti elettrico, idrico e sanitario, mentre invece non è considerata condizione di inagibilità o inabitabilità sufficiente la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico.
4. Al fine del rilascio del Certificato di Inagibilità, in sede di Istanza il Proprietario dovrà produrre una Perizia, redatta da Professionista abilitato, contenente la descrizione e rappresentazione fotografica dello stato di fatto, nonché la verifica della sussistenza delle condizioni di cui al presente articolo.
5. La dichiarazione di inagibilità - anche se richiesta a soli fini fiscali – determina l'obbligo di provvedere, prima del riutilizzo del bene, all'adeguamento della struttura e alla presentazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità, secondo quanto definito all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. .

Art. 14 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione è dovuto dal proprietario dell'immobile o da colui che abbia titolo per richiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare altro titolo abilitante.

   Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ed è determinato in conformità con quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
2. Nel rispetto della normativa nazionale e regionale il contributo di costruzione è determinato secondo le aliquote vigenti stabilite dal Comune ed è corrisposto entro 30 giorni dalla notifica di avvenuto rilascio del permesso di costruire.

   A scomputo totale o parziale della quota dovuta, previo assenso del Comune e sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o convenzione urbanistica, il titolare del permesso può obbligarsi a

realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto delle prescrizioni di cui a D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune stesso.

3. In caso di titoli abilitanti che non richiedono il rilascio di provvedimento espresso, il contributo di costruzione è corrisposto prima dell'inizio dei lavori.
4. È consentito il pagamento rateizzato del contributo di costruzione, a richiesta dell'interessato, in tre rate da corrispondere:
   - prima rata, di importo corrispondente al 50% delle somme dovute come "oneri di urbanizzazione" + 30% delle somme dovute come "costo di costruzione" + smaltimento rifiuti + monetizzazione parcheggi, entro 30 giorni dalla data di avviso di rilascio/efficacia;
   - seconda rata, di importo corrispondente al 50% delle somme dovute come "oneri di urbanizzazione" + interessi legali, entro 12 mesi dalla data di avviso di rilascio/efficacia;
   - terza rata, di importo corrispondente al 30% delle somme dovute come "costo di costruzione" + interessi legali, entro 18 mesi dalla data di avviso di rilascio/efficacia;
   - quarta rata, di importo corrispondente al 40% delle somme dovute come "costo di costruzione" + interessi legali, entro 24 mesi dalla data di avviso di rilascio/efficacia.
5. Qualora i lavori vengano terminati prima delle scadenze indicate al comma precedente l'intero importo dovrà essere versato, "a saldo", al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori.
6. Nei casi in cui si proceda a rateizzazione il richiedente deve depositare presso la tesoreria comunale n. 2 (due) distinte ed idonee fideiussioni (bancarie, assicurative, o in forma di deposito cauzionale), - una per ciascuna rata -, prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero prima dell'inizio dei lavori previsti dalla SCIA o dalla CILA. Le fideiussioni sono finalizzate a garantire il pagamento delle somme ancora dovute. Come tali, dovranno avere durata non inferiore al periodo previsto per le rateizzazione e comunque avere validità ed efficacia fino alla liberazione da parte del Comune.

   In generale le due fideiussioni devono contenere:
   - la rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore ex art. 1944 del Codice Civile;
   - la copertura di eventuali sanzioni dovute per accertamento di mancato versamento, secondo quanto disposto all'art. 42, commi 2 e 4;
   - l'obbligo espresso della banca o impresa assicurativa ad effettuare, su semplice richiesta scritta del Comune ed entro il termine massimo di trenta giorni, il pagamento delle somme dovute in relazione alla prestata fideiussione, senza che occorra il preventivo consenso del debitore principale che nulla potrà eccepire.
7. Le fideiussioni che non soddisfano tutti i requisiti specificati non potranno essere accettate e pertanto, fino al loro completo perfezionamento, la richiesta di rateizzazione non potrà essere accolta.
8. In caso di ritardato pagamento del contributo di costruzione, ovvero delle rate afferenti allo stesso, il Comune, previa emissione di un primo sollecito avente termini non superiori a 15 giorni, è tenuto ad applicare la sanzione pecuniaria determinata, nel rispetto delle soglie di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, ai sensi della vigente normativa regionale.
9. Nei casi previsti dalla vigente legislazione laddove il progetto, in quanto in variante al PGT o comportante deroghe alla strumentazione urbanistica ex art. 14 D.P.R. n. 380/2001 comporti la corresponsione al comune del contributo straordinario previsto dall'articolo 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, il richiedente dovrà versare tale contributo, determinato dal Comune, al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 15 – Pareri preventivi

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione del titolo edilizio, ha facoltà di richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione preliminare sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali necessari per un'adeguata analisi e comprensione delle opere, nonché un'adeguata rappresentazione della proposta progettuale.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia esprime la propria valutazione entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della relativa istanza.
3. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti rispetto alla redazione del progetto, a meno di intervenute successive modifiche normative o regolamentari incidenti sull'intervento ai fini della presentazione del titolo abilitativo e a condizione che il progetto sia elaborato in conformità ai contenuti della relazione presentata per la valutazione preventiva ed alle risultanze del parere.
4. È facoltà del proprietario dell'immobile, o di chi abbia titolo alla presentazione del titolo abilitativo, richiedere un parere preventivo riguardante solo alcuni aspetti e non alla totalità di un intervento, fermo restando che le relative valutazioni saranno effettuate sulla base degli elementi evidenziati e della documentazione prodotta.
5. Le attività descritte al presente articolo sono svolte dal Responsabile Unico del Procedimento, che può avvalersi di Consulenti laddove il tipo di intervento richiesto presenti particolare complessità o richieda la redazione di interpretazioni autentiche dello strumento di governo del territorio.

Art. 16 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 il Sindaco, ravvisati i motivi di sicurezza o pericolo per l'incolumità pubblica, emette ordinanza per il ripristino dei luoghi e l'eliminazione del pericolo.
2. Non sono soggetti a titolo edilizio, ad eccezione delle particolari condizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e limitatamente alle sole opere provvisionali di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo, gli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili.
3. Non sono soggette a titolo edilizio le opere provvisionali di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo - fatte salve le particolari condizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e limitatamente agli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini - nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili.
4. Nel caso di cui al comma precedente il proprietario o soggetto avente titolo deve dare immediata comunicazione al Sindaco, fermo restando l'obbligo di presentare istanza di titolo abilitativo entro 30 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione, per la prosecuzione dei lavori che saranno necessari oltre la mera messa in sicurezza per l'eliminazione dei pericoli per l'incolumità pubblica.

Art. 17 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Il Comune, al fine di implementare l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio, attua le modalità e gli strumenti necessari in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016 e nel "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza".
2. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e del D.lgs. n. 39/1997.

3. In sede di attivazione dello Sportello Telematico per la presentazione delle Pratiche Edilizie, l'Amministrazione Comunale, già in sede di definizione del capitolato speciale d'appalto, valuterà la possibilità di rendere visibile l'elenco delle Istanza inviate allo SUE e allo SUAP.

Art. 18 – Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Nell'ambito della gestione e del governo del territorio, l'Ente comunale – in applicazione di quanto previsto dalle normative vigenti - promuove momenti di informazione e partecipazione della cittadinanza e dei portatori di interessi socio-economici, al fine di presentare progetti e/o raccogliere contributi e proposte che consentano di migliorare la gestione del territorio.
2. Con riferimento ad insediamenti e/o localizzazione di opere pubbliche suscettibili di generare situazioni di "conflitto ambientale", è facoltà dell'Amministrazione Comunale attivare un percorso di facilitazione, con oneri a carico del Proponente, avvalendosi del servizio FacilitAmbiente – istituito presso la Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi -, ovvero mediante individuazione di altro soggetto qualificato.

Art. 19 – Concorsi di Idee e Concorsi di Progettazione

1. Al fine di garantire la qualità della progettazione e risolvere problemi di particolare complessità il Comune, in sede di programmazione e valutazione di fattibilità per la realizzazione di Opere Pubbliche ha la facoltà di promuovere il concorso di idee e/o di progettazione.

   Secondo il Codice degli Appalti, i concorsi di progettazione sono "le procedure intese a fornire alle stazioni appaltanti, nel settore dell'architettura, dell'ingegneria, del restauro e della tutela dei beni culturali e archeologici, della pianificazione urbanistica e territoriale, paesaggistica, naturalistica, geologica, del verde urbano e del paesaggio forestale agronomico, nonché nel settore della messa in sicurezza e della mitigazione degli impatti idrogeologici ed idraulici e dell'elaborazione di dati, un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice in base a una gara, con o senza assegnazione di premi".
2. Qualora venga indetto un concorso di progettazione, troveranno applicazione le norme contenute negli articoli 152 e seguenti del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. nonché i principi di trasparenza e partecipazione di cui all'art. 22 del medesimo decreto.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Art. 20 – Comunicazione di inizio lavori e variazioni

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire o, se precedente, dalla data di ritiro materiale dell'atto.
2. Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tali termini, ai fini del differimento dei lavori, nel caso di permesso di costruire è consentita la proroga con le modalità previste dalla legge e dall'art. 11 del presente Regolamento.
3. La comunicazione di inizio dei lavori è obbligatoria per la realizzazione delle opere assentite con permesso di costruire rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia o con altro titolo abilitativo espresso rilasciato ad esito di procedimento di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive o di altra amministrazione all'uopo preposta dalla normativa vigente.
4. Relativamente ai procedimenti conclusi a mezzo di conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge n. 241/1990, il termine per l'inizio lavori è di un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuta emanazione del provvedimento conclusivo sostitutivo dei pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati.
5. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere comunicati tutti i dati dei soggetti responsabili dell'esecuzione dei lavori ovvero:
   - del professionista incaricato della direzione dei lavori, abilitato ai termini di legge;
   - dell'impresa o delle imprese assuntrici dei lavori e del relativo legale rappresentante.
6. Ove sia richiesto la comunicazione di inizio lavori deve inoltre riportare tutti i dati:
   a) del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture, abilitato ai termini di legge;
   b) del professionista incaricato della progettazione delle strutture, abilitato ai termini di legge;
   c) del geologo incaricato delle indagini sul terreno, abilitato ai termini di legge;
   d) del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi al progetto energetico, abilitato ai termini di legge;
   e) del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
   f) del professionista agronomo o laureato in scienze forestali o titolo equivalente, abilitato ai termini di legge.
7. La comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta dal titolare e da tutti i professionisti sopraindicati, nonché dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
8. Ad integrazione della pratica edilizia, qualora in sede di inoltro della stessa per interventi soggetti a CILA, SCIA o SCIA alternativa al permesso di costruire si sia optato per la successiva individuazione dell'impresa, è necessario comunicare i dati del direttore dei lavori e delle ditte esecutrici prima dell'inizio dei lavori i quali, ai sensi di legge, sono subordinati alla predetta comunicazione.
9. È ammessa l'esecuzione di lavori in proprio nei soli casi in cui gli stessi non richiedano l'emissione di certificazioni relative ad impianti, da realizzare o modificare, o l'esecuzione di opere strutturali o di particolari specifiche lavorazioni.
10. La modifica dei nominativi indicati deve essere tempestivamente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia, entro e non oltre quindici giorni dalla stessa.
11. Alla comunicazione di inizio dei lavori il committente dovrà allegare la documentazione necessaria a verificare la regolarità contributiva di tutte le imprese o del lavoratore autonomo che eseguono le

opere, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

12. Alla comunicazione dovrà inoltre essere allegata l'ulteriore documentazione eventualmente indicata dal titolo abilitativo.
13. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza a quanto disposto al comma 11 del presente articolo, fatti salvi in ogni caso gli effetti e i provvedimenti stabiliti dalla Legge per i casi dalla stessa disciplinati, comporta la sospensione dei lavori che, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.
14. Ai fini del rispetto dei termini di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 non si deve tenere conto della comunicazione di cui al presente articolo, ancorché obbligatoria, ma all'effettivo inizio dei lavori, da valutarsi in concreto facendo riferimento alla portata complessiva dell'opera.

    Non costituisce inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, ed ogni altra attività che, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzata alla realizzazione dell'intervento approvato.
15. Il personale tecnico incaricato della vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia, nei casi in cui proceda ad accertare la veridicità delle comunicazioni d'inizio dei lavori, redige apposito verbale.

Art. 21 – Direttore dei Lavori

1. È obbligatorio nominare il Direttore dei Lavori in tutti i casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie, nonché restauri e risanamenti conservativi pesanti, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.
2. In tutti i casi nei quali vengano effettuati interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere obbligatoriamente nominato un Direttore dei Lavori delle Strutture. È consentito che gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle Strutture siano rivestiti dallo stesso professionista.
3. Qualora il Direttore dei Lavori e/o il Direttore dei Lavori delle Strutture interrompano l'incarico per rinuncia o altra causa, fermo restando quanto disposto dall'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001 in tema di responsabilità dei soggetti coinvolti nei procedimenti edilizi, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo la nomina dei nuovi tecnici incaricati, la quale dovrà avvenire mediante apposita comunicazione all'Ufficio recante firme e timbri dei medesimi tecnici per accettazione.
4. L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori i quali, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

Art. 22 – Varianti in corso d'opera

1. Le varianti in corso d'opera alle opere oggetto di titoli edilizi rilasciati o depositati possono essere realizzate solo dopo aver ottenuto lo specifico titolo in variante, secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005.
2. In recepimento di quanto stabilito all'art.41, comma 2, della l.r. 12/2005 e s.m.i.:

    "Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori".
3. Laddove il titolo abilitativo abbia garantito il raggiungimento di particolari requisiti prestazionali, al

fine dell'ottenimento e mantenimento dell'accesso a forme di incentivazione urbanistica o edilizia, o fiscale (laddove il beneficio sia stato espresso anche in forma di riduzione del Costo di Costruzione, ecc.): le varianti dell'opera dovranno avere requisiti tali da garantire all'opera il mantenimento del punteggio ottenuto dal titolo abilitativi originario autorizzato (o acquisito in forma di silenzio assenso). Nel garantire ciò, il titolare del titolo abilitativo potrà dimostrare il mantenimento del requisito/punteggio inizialmente dichiarano anche attraverso l'integrazione con altri requisiti progettuali.

Art. 23 – Comunicazione di fine lavori

1. Fatta eccezione per le proroghe di cui al precedente art. 11, al termine dei lavori, i quali non potranno comunque avere durata superiore a tre anni dall'effettivo inizio dei lavori in caso di interventi in esecuzione di permesso di costruire o provvedimento finale conforme rilasciato ad esito di conferenza di servizi ovvero tre anni dalla data di presentazione in caso di SCIA, SCIA alternativa a permesso di costruire e CILA, deve essere obbligatoriamente comunicata la fine dei lavori.
2. La comunicazione di fine lavori deve essere protocollata presso l'Ufficio competente entro n.30 (trenta) giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori.
3. Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale, in conformità alle fattispecie di cui alla normativa vigente in materia. In tali ipotesi il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in essere.
4. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo e/o da specifiche norme di settore, nonché una dichiarazione congiunta con la quale il committente e il Direttore dei Lavori, ciascuno per le proprie competenze, ed il costruttore, per gli obblighi che gli competono, certificano la conformità dei lavori eseguiti ai titoli abilitativi edilizi ed alle eventuali varianti.
5. Nelle ipotesi in cui le opere siano eseguite in forza di SCIA o di CILA l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, o una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento, nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativamente al caso di specie.
6. In caso di SCIA alternativa al permesso di costruire è richiesta la medesima documentazione prescritta per il permesso di costruire.
7. Successivamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori il personale tecnico incaricato dal Comune ha facoltà di effettuare un sopralluogo volto a verificare che i lavori siano stati effettivamente ultimati in ogni loro parte, redigendo in tal caso apposito verbale.
8. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi soggetti a convenzione urbanistica, deve essere verificata e attestata in sede di comunicazione di fine lavori.
9. La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori o la carenza della necessaria documentazione è soggetta – tenuto conto del titolo edilizio in forza del quale è stato eseguito l'intervento - oltre che alla invalidità della comunicazione stessa e ferma l'applicazione delle sanzioni a termini di legge, alle sanzioni previste dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 24 – Opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio

1. Le opere edilizie realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono soggette alle sanzioni

previste dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, applicate dal Comune nell'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'attività edilizia di cui agli articoli 27 e successivi del D.P.R. n. 380/2001.

2. Il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria per le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio possono essere rilasciati dal Comune, ove sussista la doppia conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi e con le procedure previste dalla vigente normativa in materia (D.P.R. n. 380/2001 e L.R. n. 12/2005).

   Ai fini dell'applicazione dell'art.34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.: *"non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 (due) per cento delle misure progettuali".*

3. Nel caso di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, la sanzione pecuniaria minima prevista agli art. 33 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si intende elevata ad euro 1.000,00 tenendo conto di quanto previsto in caso di mancata comunicazione asseverata di inizio dei lavori (ex-art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

4. Per quanto attiene il rapporto tra "oneri di trasformazione" e "oblazione", secondo giurisprudenza consolidata: «nei casi in cui la legge richiede, ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, il pagamento del doppio (rispetto a quello ordinario) del contributo dovuto, è illegittimo il comportamento dell'amministrazione, la quale, in aggiunta al doppio contributo, richieda anche il pagamento del contributo normalmente dovuto per la concessione ordinaria, non essendo ciò previsto dalla legge» (rif. C. Stato, sez. V, 14 /12/1994, n. 1471,), in quanto l'aggravio oblativo è dato dalla quantificazione "doppia" dell'importo dovuto.

   Con riferimento al suddetto punto si ricorda che secondo quanto stabilito all'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., comma 1:

   "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia," (in caso il titolo abilitativo avesse avuto carattere oneroso);

   "ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

   Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. "

5. Nei casi di gratuità previsti dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il calcolo del contributo da corrispondere a titolo di oblazione è da computare "per analogia", tenendo conto della natura del manufatto realizzato (residenziale, produttivo (artigianale / industriale / agricolo), commerciale, terziario, ricettivo, ecc) ed applicando le metodologie di computo definite dall'art.17 o 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. .

   A - Per quanto attiene le casistiche definita all'art.17, comma, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si ricorda che per quanto attiene Regione Lombardia:

   "il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente: (...) b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; " - (rif. Art. 60, comma 1, lett. b), l.r. 12/2005 e s.m.i.); e pertanto per la suddetta tipologia di conduttore, il titolo abilitativo non presenta caratteristiche di gratuità.

   B - Oltre alla suddetta tipologia, sempre per effetto dell'art. 60, comma 1, della l.r. 12/2005 e s.m.i., non possono essere rilasciati a titolo gratuito i permessi di costruire richiesti da imprenditori agricoli – anche se "professionali" - che riguardino interventi realizzati in aree connotate da destinazione urbanistica diversa da quella agricola.

5. E' facoltà del Comune definire, con successiva disposizione regolamentare, ulteriori modalità o criteri per la determinazione del calcolo delle sanzioni relative a procedimenti di abuso edilizio e di abuso paesaggistico.

Art. 25 – Opere non sanabili e opere non soggette a sanatoria

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 1 della Legge n. 47/1985, agli interventi in parziale difformità dal titolo abilitativo sono applicate le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso.
2. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e realizzate successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 47/1985, si applicano le sanzioni e le procedure di cui al D.P.R. n. 380/2001.
3. Nel rispetto del principio delineato al precedente comma, ed in attuazione degli articoli 40 e 48 della Legge n. 47/1985, presentando apposita istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia è possibile accertare la legittimità, escludendone l'assoggettamento a procedure sanzionatorie o di sanatoria, delle opere realizzate in variante alla Licenza Edilizia/Nulla Osta e/o alla Concessione Edilizia, non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 10/1977 (ovvero anteriormente al 30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione comunale il Certificato di Abitabilità/Agibilità e Uso, ai sensi del R.D. 27 luglio 1932 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità delle opere realizzate.
4. Sono esclusi dalla previsione di cui al comma 3 del presente articolo gli interventi in difformità eventualmente realizzati in seguito al rilascio del predetto certificato.

Art. 26 – Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, sono attestati mediante Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).
2. La SCA deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
3. La SCA può riguardare porzioni di edifici quali interi corpi scala o corpi di fabbrica distinti. Può essere altresì presentata SCA per edifici ultimati nelle parti comuni e parzialmente rispetto al complesso delle unità immobiliari; le rispettive unità immobiliari possono essere oggetto di successive presentazioni di SCA, subordinatamente alla presentazione delle rispettive comunicazioni di fine lavori, nel periodo di efficacia del titolo abilitativo.
4. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo l'agibilità, anche parziale, la presenza delle opere di urbanizzazione potrà essere dichiarata nel rispetto della normativa vigente, e di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
5. Qualora siano ancora in corso interventi di bonifica e, comunque, prima dell'avvenuto rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti l'agibilità non può essere attestata. In tali ipotesi la SCA potrà essere presentata solo previo assenso degli enti competenti per il procedimento di bonifica.
6. Per l'esercizio di ogni specifica attività resta ferma la necessità di ottenere tutte le autorizzazioni, anche in forma di dichiarazione o segnalazione previste dalle discipline di settore.
7. La mancata presentazione della SCA comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui alla normativa vigente.
8. Relativamente ad eventuali irregolarità edilizie la SCA non esplica alcun effetto sanante.

9. Le SCA sono soggette ai controlli previsti dalla vigente normativa in materia.

Art. 27 – Occupazione di suolo pubblico

1. Il Comune di Galgagnano disciplina la presente materia con apposito atto regolamentare, cui integralmente si rimanda.

Art. 28 – Comunicazione di avvio delle opere di bonifica

1. Gli interventi di bonifica di cui al presente articolo devono essere eseguiti da soggetti in possesso delle necessarie certificazioni previste dalla legge per l'intervento da eseguire.
2. Qualora il titolo abilitativo afferisca ad un'area oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve essere eseguita in conformità alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di approvazione del progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi del rischio.
3. Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda la rimozione e lo smaltimento di materiali contenenti amianto, la bonifica dovrà essere attuata nel rispetto della normativa vigente.
4. Qualora durante le fasi di progettazione e/o di esecuzione dell'intervento venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione del ritrovamento al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ed all'Ufficio Protezione Civile competente il quale avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la sicurezza della popolazione.
5. I terreni oggetto di bonifica sono assoggettati ad onere reale ai sensi dell'art. 253 del D.lgs. n. 152/2006.
6. Per quanto attiene le implicazioni di carattere urbanistico e procedimentale correlate interessate da interventi di bonifica nel sottosuolo, si rimanda, oltre che alla normativa di settore di cui all'Allegato C della D.G.R. 24/10/2018, n.XI/695, anche all'art.26, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 29 – Impianto e disciplina del cantiere

1. Nell'esecuzione degli interventi il committente e, se previsto, il Direttore dei Lavori sono tenuti a rispettare tutte le norme delineate dalle normative statali e regionali vigenti.
2. In particolare i soggetti di cui al comma 1 sono chiamati a:
   a) controllare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
   b) assumere tutte le cautele necessarie ad evitare ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per l'ambiente e per i terzi;
   c) adottare tutti gli opportuni accorgimenti volti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia;
   d) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro.
3. Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti da norme di Legge e di Regolamento; rimane dunque ferma la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, sia di competenza del Comune stesso sia di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori e di effettuare tutti i necessari adempimenti connessi e/o derivanti alla realizzazione delle opere.
4. È obbligatorio rispettare gli adempimenti specificati nel titolo edilizio e/o connessi allo stesso nonché ottemperare alle prescrizioni delineate per la realizzazione dell'intervento.
5. L'impianto di cantiere indispensabile per gli interventi edilizi già assentiti non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo; non è comunque consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla gestione dello stesso, se non avvalendosi di apposita comunicazione per opere dirette a soddisfare esigenze temporanee.
6. L'impianto di cantiere deve essere ubicato nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi assentiti e, in ogni caso, deve essere completamente rimosso entro e non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione dei lavori.
7. Sempre che non siano integrate violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge, l'inosservanza delle presenti disposizioni comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 30 – Determinazione dei Punti fissi di linea e di livello

1. Il titolare del titolo abilitativo o della procedura, contestualmente agli elaborati per la richiesta di tale titolo, deposita sotto forma di asseverazione, l'elaborato dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà attenersi.
2. Per la determinazione del "punto fisso" il professionista dovrà obbligatoriamente far riferimento ad un luogo preciso ben individuabile e non soggetto a mutamenti durante il corso dei lavori (es. marciapiede pubblico, tombino, ecc…). I punti fissi vanno fotografati e correttamente riportati nell'elaborato grafico. Ove non sia possibile indicare un punto facilmente rilevabile devono essere indicate le coordinate GPS.

Art. 31 – Conduzione del cantiere: norme generali

1. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere è obbligatorio assumere ogni misura di legge finalizzata ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.
2. Al fine di agevolare l'attività di controllo delle Autorità competenti in cantiere deve essere tenuto a disposizione, in originale o in copia, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori.

3. Nel caso di interventi svolti in forza di SCIA o di CILA, allo scopo di comprovare la sussistenza del titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori, in cantiere dovrà essere conservata la documentazione di progetto abilitante come prevista dalla normativa vigente.

Art. 32 – Conduzione del cantiere: specifiche

1. Al fine di eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico il titolare del titolo abilitativo deve, prima di iniziare i lavori, recintare provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada.

   Nelle ipotesi in cui la recinzione occupi suolo pubblico il titolare, prima di provvedere in tal senso, è obbligato a chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione. La durata di concessione di suolo pubblico per le attività di cantiere deve essere limitata alla durata dei lavori.
2. Nell'ipotesi in cui i lavori prevedano interferenza con reti e/o servizi posti in sottosuolo o soprassuolo, il titolare, prima dell'inizio dei lavori dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. La recinzione di cantiere deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno m. 2,00 , e risultare trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici ed in prossimità delle intersezioni con viabilistiche.

   L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

   Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

   Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nei relativi regolamenti attuativi.
4. Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, l'altezza dei ponti medesimi deve essere definita in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico, valutando il tipo di viabilità (ed utenza) interferita, e se sormontanti viabilità carrabile, il tipo di mezzi abitualmente in transito. In tutti i casi deve essere garantito il passaggio a mezzi di soccorso (ambulanze, vigili del fuoco, ecc.).
5. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
7. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie delineate da specifiche normative.

Art. 33 – Cartelli di cantiere

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguono opere edilizie, in posizione ben visibile dagli spazi pubblici, è obbligatoria l'affissione di un cartello, chiaramente leggibile, contenente i seguenti dati:
   a) localizzazione dell'intervento;
   b) oggetto dell'intervento;
   c) data e numero del permesso di costruire, o della pratica edilizia;

d) data di inizio dei lavori;

e) termine di ultimazione dei lavori;

f) nome e recapito del titolare del permesso, o della pratica edilizia, del progettista, del/dei direttore/i di lavori;

g) nome, recapito e qualifica degli ulteriori professionisti incaricati;

h) ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori e dei subappaltatori, o l'indicazione "lavori in proprio" qualora si tratti di lavori eseguiti in proprio.

i) nome e recapito del responsabile di cantiere.

2. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria di tipo leggero relativa alle sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari non sussiste l'obbligo del cartello di cui al comma precedente.
3. Nei cartelli è possibile omettere le indicazioni non necessarie ai fini dell'inquadramento dell'intervento in fase di esecuzione.
4. Per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, ovvero nei casi previsti dalla normativa vigente in materia di impianti, il cartello deve obbligatoriamente indicare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, ove richiesto, il nominativo del progettista.
5. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al presente Regolamento Edilizio.

Art. 34 – Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione, rispetto a cui si applicano i disposti di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. : gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Il titolare del permesso di costruire, SCIA o CILA, il Direttore dei Lavori e i tecnici incaricati (geologo, strutturista, ecc.) devono assicurare la stabilità degli scavi al fine di garantire la sicurezza degli edifici, delle strutture, degli impianti ed infrastrutture posti nelle vicinanze. A spese e cure del titolare del titolo abilitativo la sicurezza degli edifici, degli impianti, di strutture ed infrastrutture eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno.

3 . La demolizione è subordinata:

a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;

c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;

d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno, mantenendolo in stato di decoro;

e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo

4. Al fine di evitare pericoli alle persone e/o alle cose i materiali di risulta provenienti da cantieri dove si svolgono opere di demolizione devono essere movimentati con le dovute precauzioni e, se necessario, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare il sollevamento delle polveri.

In particolare:

- durante i lavori di demolizione dovrà essere usata ogni cautela possibile per evitare danni alle persone e alle cose, ed essere in particolare, evitato il rovesciamento a terra di interi blocchi in muratura e qualunque movimento del terreno per non arrecare danno ai fabbricati vicini;

- gli scavi dovranno essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti, e le loro pareti realizzate con adeguata scarpa e/o contenute con opere di sostegno (provvisionali o definitive) tali da non consentire la decompressione dei terreni limitrofi e non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze;

- per l'esecuzione di scavi che prevedano l'abbattimento della falda durante l'esclusiva fase di cantiere, (al fine di garantire la salvaguardia e la stabilità degli edifici circostanti), dovrà esser presentato un piano di monitoraggio della sua piezometrica. Laddove non esistano punti per il suo rilievo (pozzi, piezometri) essi dovranno essere realizzati ex novo. Le specifiche tecniche (portate, abbassamenti ecc.) dell'attività dovranno essere descritte all'interno relazione geologica allegata alla pratica edilizia .

5. Anche se di modesta quantità, il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge previo espletamento delle procedure previste.

Art. 35 – Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. Fermo restando con quanto definito all'art. 54, comma 1, lett. b) e c) e al comma 3 della l.r. 12/2005 e s.m.i., relativamente alla definizione delle variazioni essenziali (rispetto al progetto assentito): *"non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"* (rif. Art. 43, comma 2-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).
2. Ai sensi dell'art. 54, comma 3, della l.r. 12/2005 e s.m.i.: "*Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali"* - e dunque si intendono tollerabili - *"quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.",* in quest'ultimo caso purché non producano incremento del peso insediativo.
3. Sono esclusi dal principio di tolleranza e di variazione essenziale, come descritto al precedente comma, gli immobili assoggettati a vincoli o a tutele.
4. Nel caso di superamento delle tolleranze, la misura della difformità dell'opera rispetto al progetto viene effettuata con riferimento alle misure nominali riportate sugli elaborati di progetto.

Art. 36 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dell'opera

1. La sicurezza e il controllo dei cantieri sono disciplinati dal D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i. e, in particolare, la vigilanza è affidata agli enti ed organismi individuati dalla medesima normativa.

Art. 37 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. In caso di ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico gli stessi devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti con le modalità di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. fornendo altresì tempestiva comunicazione al Comune. I lavori devono essere immediatamente sospesi al fine di non danneggiare le cose ritrovate, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
2. Nei cantieri interessati da lavori edili e lavori di bonifica di terreni contaminati, al fine di evitare interferenze tra le differenti tipologie di opere, è obbligatorio adottare tutte le precauzioni necessarie in tal senso.
3. Con riferimento agli interventi di bonifica da ordigni bellici, fermo restando quanto già indicato al precedente articolo 28, si richiamano le procedure tecnico-amministrative di cui al D.lgs. n. 81/2008

come modificato dalla Legge n. 177/2012.

Art. 38 – Manomissione e Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Il Comune di Galgagnano disciplina la presente materia all'interno di specifico atto regolamentare, cui integralmente si rimanda.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

1. Il presente Capo fornisce prescrizioni ed indicazioni atte a conseguire nel medio periodo, un risparmio energetico ed un uso razionale e responsabile delle fonti di energia, finalizzato: alla promozione delle fonti rinnovabili, al miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri e degli impianti termici, alla riduzione delle emissioni di gas che inquinano l'ambiente e/o alterano il clima, e in generale al miglioramento delle condizioni di sicurezza, benessere abitativo.
2. Per quanto attiene le disposizioni normative generali "per il contenimento del consumo di energia negli edifici", si richiama quanto definito agli articoli da 122 a 135-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
3. Le disposizioni di cui al presente Capo si applicano pertanto, e fatto salvo 'ove sia diversamente specificato da normative sovraordinate, in caso di:

   a) nuova realizzazione di edifici e relativi impianti

   b) ristrutturazioni di edifici e relativi impianti, recupero abitativo dei sottotetti, installazione di nuovi impianti

   c) ampliamento di edifici esistenti che comportano un incremento superiore al 20% della superficie lorda di pavimento dell'edificio esistente
4. Sono escluse dal campo di applicazione delle disposizioni afferenti il contenimento delle prestazioni energetiche descritte al presente Capo, gli interventi:

   a) su immobili sottoposti a tutela di cui di cui alla Parte seconda e all'art 136 del Dlgs 42/2004 e s.m.i,, ove l'osservanza delle norme implichi alterazione del bene tutelato;

   b) su immobili produttivi che necessitano di temperatura controllata per esigenze di processo o utilizzino reflui del processo produttivo non diversamente utilizzabili;

   c) su edifici isolati aventi una superficie utile inferiore a mq 50,00 .

   Con riferimento alle suddette tipologie di edifici /interventi si applicano invece le disposizioni di cui agli articoli 51, 52 e 53 del presente Capo in quanto afferenti norme di igiene urbana, sicurezza e salubrità dei luoghi – fatto salvo parere negativo della competente Soprintendenza, con riferimento all'applicabilità delle prescrizioni su edifici assoggettati a vincolo diretto, indiretto o dichiarazione di notevole interesse.

Art. 39 – Definizioni

1. Gli edifici e gli impianti di nuova costruzione e gli edifici e gli impianti oggetto di ristrutturazione devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il contenimento del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e sull'impianto di climatizzazione estiva, in modo tale da favorire apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento della stagione estiva.
2. Al fine di meglio declinare talune indicazioni e prescrizioni, agli effetti dell'applicazione delle norme descritte al presente Capo si applica la seguente "classificazione degli edifici", già definita dalla legislazione nazionale vigente (rif. DPR 59/2009 e s.m.i.) :

   <u>E.1 Edifici adibiti a residenza ed assimilabili</u>

   E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

   E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;

   E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

   <u>E.2 Edifici adibiti ad uffici ed assimilabili</u>

Pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali od artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

E.3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura ed assimilabili

Ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minore od anziani, nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto ed assimilabili

E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;

E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto;

E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo

E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali ed assimilabili

Quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso od al minuto, supermercati, esposizioni.

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive

E.6 (1) piscine, saune ed assimilabili

E.6 (2) palestre ed assimilabili

E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive

E.7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili

E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali ed assimilabili

3. Salvo diversamente specificato, gli obblighi e le indicazioni previste dal presente Capo, si riferiscono a tutte le categorie di edifici (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legislazione nazionale e regionale in vigore), compreso le opere e gli interventi non subordinati a titoli abilitativi.

Art. 40 – Principi, indicazioni e requisiti generali per la progettazione dell'involucro

1. Fatte salve le esigenze di corretto inserimento nel paesaggio, sia in sede di progettazione di intervento singolo, che in sede di progettazione di un piano attuativo, la collocazione e l'orientamento degli edifici nel lotto devono conseguire il miglior microclima interno e il maggiore sfruttamento possibile dell'irraggiamento solare.

   A tal fine, ove possibile, l'edificio sarà orientato con l'asse longitudinale sulla direttrice est-ovest e distanziato da quelli vicini al fine di limitare l'ombreggiamento sulle facciate al solstizio invernale.

2. Si privilegi la collocazione a nord dei locali non climatizzati/riscaldati (box, ripostigli, lavanderie, scale) o con bassa esigenza di climatizzazione/riscaldamento e si collochino verso sud-est, sud e sud-ovest gli ambienti di maggiore presenza di persone, privilegiando altresì la maggior dimensione delle finestrature sulle pareti sud-est e sud-ovest.

   In particolare le superfici trasparenti dei locali principali delle categorie E.1 (soggiorni, sale da pranzo ed assimilabili) delle nuove costruzioni all'interno di piani attuativi, dovrebbero preferibilmente essere orientate entro un settore ± 45° dal Sud geografico.

   [comma modificato in sede di controdeduzione in seguito ad accoglimento prescrizione ATS]

3. Al fine di limitare l'irraggiamento solare estivo, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti, laddove non sia già obbligatoriamente previsto dal D.P.R. 59/2009 e s.m.i., si adottino accorgimenti di schermatura fissi o mobili.

4. Il perseguimento dell'obiettivo di cui al comma 3, nonché in generale di un miglioramento del benessere bioclimatico dell'ambiente urbano, potrà essere perseguito anche mediante posa e costante manutenzione di apparati arborei ed elementi vegetazionali ornamentali.

   Al fine del perseguimento del suddetto obiettivo, dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti:

a) si eviti la collocazione di alberature sempreverdi che formino barriera dell'irraggiamento solare invernale delle pareti dei fabbricati,

b) si dispongano alberature sempreverdi a protezione del vento delle pareti volte prevalentemente a tramontana,

c) si dispongano alberature a foglia caduca che limitino l'irraggiamento solare estivo sulle pareti e la luce riflessa dalle aree prospicienti il fabbricato

d) si dispongano le alberature così da favorire gli effetti mitigativi del surriscaldamento sulle pareti effettuato dalle brezze

e) si dispongano alberature e/o pergolati per ombreggiare le aree destinate a parcheggio.

5. Per quanto attiene le caratteristiche di isolamento termico dell'involucro, e più in generale la disciplina regionale che definisce i requisiti minimi di efficienza energetica degli edifici, sia in caso di nuova costruzione che di ristrutturazione, si rimanda a quanto prescritto in seno alla Delibera delibera n. 3868 del 17 luglio 2015 ed ai successivi Decreti attuativi (riff. decreto n. 6480 del 30.7.2015 successivamente integrato con decreto n. 224 del 18.1.2016, con cui sono stati definiti, tra le altre cose, gli indici di riferimento al fine di usufruire degli scomputi previsti dalla l.r. 31/2014, come modificata con l.r. 38/2015; e decreti n. 176 del 12.1.2017 e n. 2456 del 8 marzo 2017).
6. A partire dai requisiti sopra richiamati, è facoltà del soggetto attuatore valutare l'integrazione di tecnologie costruttive e scelte materiche che possano produrre un miglioramento delle prestazioni regionali minime richieste, accedendo in conseguenza a forme di incentivazione e alla disciplina derogativa prevista dalla normativa nazionale e regionale vigente, ovvero descritta al successivo articolo 50.

Art. 41 – Caratteristiche funzionali degli edifici pubblici

1. Fermo restando quanto previsto all'art. 40, comma 5, del presente Regolamento, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.
2. Al fine di ottemperare a quanto previsto al comma 1, la progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Art. 42 – Disciplina generale

1. La tematica energetica dell'edilizia ed i connessi requisiti ecologici ed ambientali sono disciplinati dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si fa espresso rinvio.
2. La progettazione degli edifici e degli impianti deve avvenire nel rispetto delle norme definite dal Regolamento Locale d'Igiene e dalla normativa di settore, tenendo conto delle precisazioni derivate dall'entrata in vigore delle Definizione Uniche di cui al presente Regolamento (Allegato A).

Art. 43 – Requisiti energetici, ecologici ed ambientali

A . Illuminazione Naturale

1..Fermo restando quanto indicato all'art. 40 del presente Regolamento, l'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale.

2. È fortemente consigliato l'utilizzo, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, di sfruttare le tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale (ad esempio condotti di luce, pipes light, mensole di luce, pozzi di luce, ecc.....)

3. Per le nuove costruzioni e quelle soggette a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, realizzate all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (ed ex-Zone A), il rispetto di questo articolo è subordinato al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

B– Tetti Verdi

1. Per le coperture degli edifici accessori (residenziali e produttivi) di nuova costruzione, laddove non interessati da copertura con pannelli solari o fotovoltaici integrati nella copertura stessa, è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.
2. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

C – Climatizzazione Estiva

1. I nuovi edifici e quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
2. Ad integrazione di quanto indicato all'articolo 40 del presente Regolamento, ulteriori accorgimenti costruttivi volti a favorire il miglioramento del *confort* estivo sono individuati come segue:
   - per tutti i nuovi edifici, e negli edifici esistenti, in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne est / sud- ovest devono essere dotate di dispositivi che ne consentano una schermatura e oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.).

     Tali dispositivi devono garantire un efficace controllo, permettendo di ridurre l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc.
   - per migliorare il *confort* dei locali e degli spazi di sottotetto si devono utilizzare le tecnologie dei "tetti ventilati", affinché il calore accumulato per l'irraggiamento estivo venga disperso attraverso la camera d'aria.
   - negli alloggi privi di riscontro d'aria o con riscontro d'aria insufficiente si dovranno prevedere camini di ventilazione sporgenti dalla copertura.

D– Verifica Condensazioni

1. Ad eccezione degli edifici di categoria E.8 (edifici industriali), per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione, ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, il progettista provvede, conformemente alla normativa tecnica esistente, alla verifica dell'assenza di condensazioni sulle superfici interne dell'involucro edilizio e che le condensazioni interstiziali nelle strutture di separazione tra gli ambienti a temperatura controllata o climatizzati e l'esterno, compresi gli ambienti non riscaldati, siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna per i calcoli necessari, questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.

E– Ventilazione naturale e attivata / Rapporti aeroilluminanti

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
8. Con riferimento al recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti, il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, richiamate all'art. 1, comma 5, della l.r. 7/2017 e sm.i., - con particolare riferimento ai parametri di aeroilluminazione -, può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche certificate ai fini del perseguimento dei requisiti prescritti di aerazione e illuminazione.

   Per quanto attiene le circostanze di derogabilità previsti all'art.3 della l.r. 7/2017 e s.m.i., Disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi, si richiamano le seguenti casistiche.

   Per il recupero ad uso abitativo inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio è sempre ammesso il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale purché la parte recuperata non superi il 50 per cento della superficie utile complessiva dell'unità.

   Per il recupero ad uso abitativo inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aeroilluminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali.

   Per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,5.
9. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di ventilazione meccanica o impianti di condizionamento, adeguati alla destinazione d'uso dei locali, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

   a) locali destinati ad uffici;

   b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

   c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
10. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua
11. Per quanto attiene la realizzazione di impianti a gas ad uso domestico, si prendano a riferimento le indicazioni esplicitate dalla normativa UNI 7129/2015.

[articolo modificato in sede di controdeduzione in seguito ad accoglimento prescrizione ATS]

F – Ombre portate

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
3. Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dalla base esterna della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.
4. Dal punto di vista igienico-sanitario, dovranno essere comunque rispettate le prescrizioni espresse all'art. 3.4.11 del Regolamento Locale d'Igiene vigente (Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione). Con riferimento alle "Ombre Portate", dette norme si intendono prevalenti rispetto alle indicazioni espresse alla presente Lettera F).

[comma 4, aggiunto in sede di controdeduzione in seguito ad accoglimento prescrizione ATS]

Art. 44 – Materiali Ecosostenibili

1. Per la realizzazione degli edifici, è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
2. Tutte le caratteristiche fisico–tecniche–prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione, dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE.
3. I documenti previsti nel comma 2 del presente articolo, dovranno fare parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, nelle forme (cartacea e/o digitale) previste dal presente Regolamento.

[ex-punto G art.43, aggiunto in sede di controdeduzione per correzione errore di numerazione]

Art. 45 – Contenimento consumi energetici e idrici

1. In ottemperanza a quanto definito all'art. 122 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.: *"Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali ".*
2. Con riferimento agli obblighi di mantenimento in efficienza degli impianti esistenti posti a servizio dell'edificio, si ricorda che secondo il combinato disposto degli artt. 129 e 132 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.: durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità:

   - deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

   - è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.

In difetto, il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 129, commi 1 e 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2.582 euro.

3. In linea generale si ricorda inoltre che la certificazione degli impianti costituisce presupposto al conseguimento dell'Agibilità dell'Edificio, ovvero possibile causa di pronunciamento di Inagibilità.

   Nel caso in cui l'impianto non sia più in condizione di essere certificato – per necessità di nuova messa a norma – il proprietario o l'amministratore del condominio (nel caso l'intervento interessi parti comuni), dovrà intervenire tempestivamente in modo da poter ripristinare il presupposto di certificabilità.

A – Efficienza degli Impianti Elettrici

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici, devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività, è necessario fare riferimento alla normativa vigente.

   L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento, deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

2. Per quanto attiene l'illuminazione interna agli edifici:

a) Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale (Classe E8), in quelli delle classi E.1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne degli edifici di nuova costruzione o quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione a destinazione residenziale (classe E.1(1) e E.1(2)), è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge, garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.

   A tal fine, per gli edifici nuovi, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni :

   • per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse ed alle cantine, ecc...) di edifici a destinazione residenziale (classe E.1) :

   - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;

   - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;

   - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.

   • per gli edifici delle classi E.1(3) e da E.2 a E.7 :

   - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli altri utenti;

   - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 m², parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) ed al controllo locale dell'illuminazione (in particolare, per locali destinati ad ufficio di superficie superiore a 30 m², si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);

   - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;

- si consiglia : l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (inteso come il rapporto tra il flusso luminoso emesso dall'apparecchio ed il flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti, trifosforo di classe A o più efficienti. L'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene, deve limitarsi a situazioni particolari;
- in particolare per edifici, quali scuole, uffici, supermercati, ecc..., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schemi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.

• per gli edifici ad uso industriale od artigianale (classe E.8) :

- installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini ed aree interne utilizzate in modo non continuativo;
- l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

3. Per quanto attiene l'illuminazione esterna agli edifici: in tutti i nuovi edifici, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale, in ristrutturazione a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8), in quelli delle classi E.1(3) e da E.2 a E.7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E.1), per l'illuminazione esterna ed illuminazione pubblicitaria :
   - è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari o dotate di sensore di movimento;
   - è obbligatorio utilizzare lampade di classe A o migliore;
   - i corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

   Come previsto dalla legislazione nazionale e regionale in vigore e dalle indicazioni previste per le fasce di rispetto degli Osservatori Astronomici, è obbligatorio, nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici nuovi ed in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste ed il riflesso sugli edifici, al fine di prevenire e ridurre occasioni di inquinamento luminoso.
4. Le misure previste al presente articolo si applicano anche ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione delle parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ecc.), o di sue parti.

B – Efficienza degli Impianti Termici

1. Negli edifici di nuova costruzione con più di 4 unità non autonome e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale con più di 4 unità, gli impianti di riscaldamento devono essere centralizzati e dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.
2. E' vietato sostituire esistenti impianti di riscaldamento centralizzati con impianti individuali a caldaiette singole.
3. È fatto obbligo dotare gli ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete).
4. Negli interventi relativi ad impianti centralizzati, è obbligatorio prevedere l'installazione di sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, termostati ambiente, e simili) che agendo

sui singoli apparecchi di diffusione del calore garantiscano il controllo della temperatura nei singoli ambienti riscaldati o nelle zone aventi utilizzo ed esposizione uniformi.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano altresì per gli interventi di completa sostituzione dell'impianto, o di sostituzione dei corpi scaldanti, o della rete di distribuzione del fluido riscaldante.

C – Efficienza degli Impianti Idrici

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è fatto obbligo la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, D.Lgs.11/5/99 n° 152).
4. Nel caso di produzione centralizzata dell'acqua calda sanitaria, il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere realizzato in modo che sia possibile attuare la contabilizzazione individuale dei consumi per ogni unità immobiliare: ogni unità immobiliare deve cioè essere raggiunta da un'unica tubazione di distribuzione dell'acqua calda sulla quale deve essere posto un apposito contatore di portata.
5. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua calda sanitaria.
6. Per quanto attiene la progettazione e la realizzazione della rete di distribuzione acqua calda sanitaria:
   - i tratti di tubazione interessati da ricircolo ed i circuiti primari devono essere coibentati almeno con gli spessori integrali previsti dall'allegato B al DPR 412/93
   - i tratti di distribuzione terminale agli erogatori, non interessati da ricircolo, devono essere coibentati almeno con gli spessori previsti dall'allegato B al DPR 412/93 ridotti del 50%.

   I materiali e gli spessori di materiale coibente devono essere indicati nella relazione di progetto.
7. Relativamente alle sole unità immobiliari si devono predisporre attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda).
8. Al fine di consentire l'utilizzo di erogatori a basso flusso, i nuovi sistemi di produzione di acqua calda sanitaria "istantanei" devono avere portata minima di attivazione non superiore ai 2 litri/minuto, e preferibilmente non superiore a 1 litro/minuto.
9. Negli edifici ad uso non residenziale il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
10. Negli edifici ad uso industriale o artigianale gli eventuali sistemi per la distribuzione di acqua calda o di vapore, devono essere progettati al fine di ridurre al minimo le dispersioni di calore compatibilmente con le necessità specifiche connesse alle attività produttive: adeguata

coibentazione delle tubazioni, controllo della temperatura del fluido distribuito, anelli di ricircolo ove necessari, ecc.

11. Negli edifici ad uso industriale o artigianale qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media. superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse (scambiatore di calore o sistema a pompa di calore); il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento). La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
12. Tali prescrizioni si applicano agli edifici nuovi e agli edifici esistenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria.
13. E' sempre vietata l'installazione di boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatta salva: la documentata impossibilità o la documentata "non convenienza" dell'installazione di sistemi alternativi (per mancanza della rete di gas metano o per mancanza della connessione alla rete di teleriscaldamento); o la documentata mancanza di vasca o doccia; oppure la documentata presenza di alimentazione da energia autoprodotta da pannelli fotovoltaici.

D – Contenimento dei consumi Idrici

1. Oltre agli accorgimenti descritti al punto C, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'installazione di cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
   - la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
   - la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del R.R. 24 marzo 2006 n.2 e s.m.i., nella progettazione "di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente" deve inoltre essere prevista:
   a) l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;
   b) come stabilito dall'art. 25, comma 3 del d.lgs. 152/1999, la realizzazione della rete di adduzione in forma duale;
   c) negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati, la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria;
   d) l'installazione, per ogni utente finale, di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge;
   e) per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrate, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

4. A specificazione del punto e) del comma 3, si prescrive che per gli usi non sanitari deve essere data priorità all'utilizzo di acqua non potabile attivando una o più delle seguenti soluzioni in funzione dell'estensione delle superfici a verde ed eventuali usi tecnologici soprattutto in ambito produttivo:

- raccolta e recupero delle acque meteoriche di dilavamento delle superfici impermeabilizzate non suscettibili di contaminazione;
- emungimento dalla falda più superficiale attraverso pozzi privati di acqua non potabile da destinare ad usi non sanitari;
- recupero delle acque di scarico derivanti da cicli produttivi.

5. Resta fermo l'obbligo di rispetto delle prescrizioni determinate in materia di "invarianza idraulica", definite dal R.R. 23 novembre 2017 n. 7 e s.m.i.

E – Contenimento dei consumi Idrici edifici industriali e artigianali

1. In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.
2. Il sistemi idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.
3. La norma sul recupero delle acque piovane, di cui al punto C del presente articolo (commi 3 e 4, relativi al recupero delle acque piovane per edifici residenziali ed uffici), si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale. Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.
4. Raccogliere e riutilizzare le acque di scarto per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, (previo, se del caso, opportuno trattamento) costituisce obiettivo di sviluppo sostenibile. I sistemi per l'utilizzo dell'acqua nei cicli produttivi devono essere indirizzati verso la massima efficienza d'utilizzo, anche prevedendo l'utilizzo dell'acqua di scarto proveniente da processi produttivi a "monte" verso utilizzi compatibili di processi produttivi di "valle", anche tra diverse aziende.
5. Per il riutilizzo delle acque reflue nel settore industriale e nel settore irriguo, relativamente al riuso diretto in campo, si applicano le disposizioni di cui al decreto del Ministro dell' ambiente e della tutela del territorio 12 giugno 2003, n. 185 (Regolamento recante norme tecniche per il riutilizzo delle acque reflue in attuazione dell'articolo 26, comma 2, del d.lgs. 152/1999).
6. Negli edifici a destinazione industriale che comportano la produzione come scarto di acqua calda dai processi è obbligatoria l'installazione di recuperatori di calore, salvo ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica o l'estrema gravosità economica.

Art. 46 – Fonti rinnovabili

1. Per energia da fonti rinnovabili, ai sensi del D.lgs. 28/2011, si intende l'energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica (accumulata nell'aria ambiente sotto forma di calore), geotermica (immagazzinata sotto forma di calore nella crosta terrestre), idrotermica (immagazzinata nelle acque superficiali sotto forma di calore) e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
2. In ottemperanza a quanto definito all'art. 122 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., *"L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera."*.
3. Ai sensi del D.L. 63/2013, convertito in legge n. 90 del 3 agosto 2013, dal 1° gennaio 2021 tutti gli edifici, pubblici e privati, di nuova costruzione e agli edifici sottoposti a ristrutturazione rilevante devono essere progettati come "edifici a energia quasi zero" (così detti "nZEB").

Agli effetti dell'applicazione del presente obbligo, per "ristrutturazione rilevante" si intende, in base a quando precisato al D.Lgs. 20/2011, un edificio che ricade in una delle seguenti categorie:

- edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;
- edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria.

A – Impianti solari termici

1. Dal 1 gennaio 2018, in applicazione del Decreto Rinnovabili (Dlgs 28/2011), gli impianti di produzione di energia termica degli edifici realizzati o ristrutturati in base a titoli abilitativi presentati a decorrere dalla suddetta data devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
2. Oltre a ciò, gli impianti solari termici devono essere installati nei casi previsti dalla DGR n. 8/8745 del 22/12/2008 e s.m.i. .
3. I collettori devono essere installati sulle coperture e rivolti a sud, sud-ovest, sud-est, ovest od est - fatte salve le disposizioni di tutela per gli immobili o le zone sottoposte a vincoli - , preferibilmente integrati con la copertura e secondo la linea di falda.
4. Nelle nuove costruzioni i serbatoi di accumulo a servizio dei pannelli solari termici dovranno essere posizionati all'interno degli edifici. Eccezioni saranno consentite, valutandole caso per caso, per edifici industriali o artigianali o per edifici con diversa destinazione d'uso e copertura piana, qualora i serbatoi esterni non siano visibili dalla pubblica via.

   I locali necessari all'alloggiamento di tali serbatoi sono considerati locali tecnici per la dimensione strettamente necessaria a tale funzione.
5. Costituisce legittimo impedimento all'installazione di impianti solari termici integrati alla copertura, da dimostrare con idonei elaborati grafici:
   - l'incompatibilità con la tutela del paesaggio, su obbligatorio conforme parere della Commissione per il Paesaggio, esclusivamente con riferimento ad edifici assoggettati a vincolo diretto, vincolo indiretto o a dichiarazione di notevole interesse, In assenza di tale condizione, gli impianti in parola devono essere posti in copertura.
   - l'assenza di porzioni di copertura che consentano l'orientamento nei quadranti da est a ovest
   - la totale mancanza di porzioni di copertura che consentano il soleggiamento nel periodo invernale per la presenza di ostacoli che ne provocano un permanente ombreggiamento.

6. E' esclusa la collocazione di pannelli solari isolati e comunque installati in maniera tale da essere antiestetici e di detrimento del decoro paesaggistico ambientale. La Commissione per il Paesaggio potrà impartire speciali prescrizioni per il conseguimento del migliore inserimento paesaggistico.

B – Impianti solari fotovoltaici

1. In applicazione dei disposti di cui al D.lgs. 28/2011 "Decreto Rinnovabili", per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari, è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica tramite fonti rinnovabili non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale (per specifiche destinazioni d'uso), compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, fermo restando che i nuovi edifici dovranno soggiacere alle sopravvenute disposizioni di rango legislativo e regolamentare superiore, qualora emanate.

In ogni caso, al fine di ottemperare agli obblighi di cui al D.L. 63/2013, convertito in legge n. 90 del 3 agosto 2013, il dimensionamento degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili da installare deve essere condotto secondo le indicazioni di cui alla DGR 18 novembre 2019 – n. XI/2480 *"Disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici: nuovi criteri per la copertura degli obblighi relativi alle fonti rinnovabili e per il riconoscimento delle serre bioclimatiche come volumi tecnici, ad integrazione delle disposizioni approvate con d.g.r. 3868/2015 e con d.g.r. 6276/2017"* e s.m.i. .

2. I collettori fotovoltaici devono essere installati sulle coperture e rivolti a sud, sud-ovest, sud-est, ovest od est - fatte salve le disposizioni di tutela per gli immobili o le zone sottoposte a vincoli.- , preferibilmente integrati con la copertura e secondo la linea di falda.
3. Costituisce legittimo impedimento all'installazione di impianti solari fotovoltaici integrati alla copertura, da dimostrare con idonei elaborati grafici:
   - l'incompatibilità con la tutela del paesaggio, su obbligatorio conforme parere della Commissione per il Paesaggio esclusivamente con riferimento ad edifici assoggettati a vincolo diretto, vincolo indiretto o a dichiarazione di notevole interesse, In assenza di tale condizione, gli impianti in parola devono essere posti in copertura;
   - l'assenza di porzioni di copertura che consentano l'orientamento nei quadranti da est a ovest;
   - la totale mancanza di porzioni di copertura che consentano il soleggiamento nel periodo invernale per la presenza di ostacoli che ne provocano un permanente ombreggiamento.
4. Sia in ambito urbano, che extraurbano, è esclusa la collocazione di pannelli solari "a terra", a meno che non siano strettamente funzionali alla produzione di energia necessaria all'edificio di cui siano pertinenza e risulti fisicamente non possibile il posizionamento degli stessi in copertura al fabbricato principale. La Commissione per il Paesaggio potrà impartire speciali prescrizioni per il conseguimento del migliore inserimento paesaggistico, al fine di preservare l'ordine e il decoro del paesaggio.

C – Altri Impianti

1. Ove sussistano idonee condizioni, e dunque "previa verifica della compatibilità con il sistema idrico superficiale/sotterraneo", è favorita l'installazione di impianti a geotermia abbinati a pompe di calore, il cui rendimento deve rispettare le disposizioni regionali.

Art. 47 – Riduzione emissioni

A – Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive

condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.

2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
5. Per quanto attiene la realizzazione di impianti a gas ad uso domestico, si applichino le indicazioni e le distanze esplicitate dalla normativa UNI 7129/2015.

   E' ammessa la possibilità di concedere deroghe, solo nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente al momento dell'Istanza.

B – Inquinamento Elettromagnetico

1. Il Comune di Galgagnano non è dotato di specifico regolamento *"per la disciplina di infrastrutture ed impianti radioelettrici per la telefonia mobile, per la radiotelediffusione e per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici".*
2. Il Piano di Governo del Territorio individua specifiche Zone denominate "Area per servizi, impianti ed attrezzature tecnologiche sia pubbliche che private" (rif. Art. 33 "Impianti tecnologici" delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi).
3. Per quanto attiene la localizzazione di infrastrutture ed impianti radioelettrici per la telefonia mobile e per la radiotelediffusione, la cui proposta di localizzazione interessi aree poste al di fuori delle Zone "per servizi tecnologici" di cui al comma 2, si precisa che: nelle more della definizione del Regolamento di cui al comma 1, al fine di "minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con riferimento a siti sensibili individuati in modo specifico", sono individuati come "luoghi sensibili" tutte le aree appartenenti alla Città Pubblica individuate dal Piano dei Servizi, nonché ogni area interna o esterna all'abitato in cui sia prevista permanenza di persone per più di 4 ore consecutive (sia di natura residenziale, che produttiva o terziaria/commerciale).
4. In caso il procedimento abbia esito positivo, sono a carico del Gestore/Proponente tutte le spese necessarie alla conformazione della previsione insediativa (compreso l'aggiornamento degli shapefile relativi alla Tavola delle Previsioni di Piano e le spese tecniche collegate alla pubblicazione sul BURL della variazione azzonativa).

Art. 48 – Riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

A – Riduzione dei rifiuti

1. Il Comune di Galgagnano disciplina la presente materia all'interno di specifico atto regolamentare, cui integralmente si rimanda.

B – Gestione delle acque di dilavamento di superfici non suscettibili da contaminazione

1. Per quanto attiene la gestione delle acque meteoriche di dilavamento, prodotte dal contatto delle precipitazioni con superfici non suscettibili da contaminazione, si prescrive che le stesse siano smaltite in via prioritaria in recapiti alternativi alla rete di pubblica fognatura, specie laddove

costituita da rete unitaria o mista.

Allo scopo, deve essere verificata prioritariamente la possibilità di disperdere le acque meteoriche non contaminate sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo. In subordine, lo smaltimento deve avvenire in corso d'acqua superficiale, previa acquisizione della necessaria autorizzazione.

C – Riduzione del consumo di suolo

1. Il Comune di Galgagnano è dotato di Piano di Governo del Territorio.

   Nell'ambito del suddetto strumento vengono definiti gli obiettivi, le scelte e le azioni volte a garantire il contenimento del consumo di suolo e per il recupero e la riqualificazione delle aree dismesse e sottoutilizzate.

Art. 49 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. In recepimento dei disposti di cui all'art. 16, comma 1-del D.Lgs. 48/2020, con decorrenza dalla data di approvazione del presente Regolamento: ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente previsto, sia per gli edifici ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015 e s.m.i., che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'art. 4, comma 1-bis, del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192, come modificato dall'art. 6 del D.Lgs. 48/2020.

   La presente prescizione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

2. In recepimento dei disposti di cui all'art. 135-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio: tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

   Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c).

   Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

3. In recepimento dei disposti di cui all'art. 135-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso.

   Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10.

   Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

4. Gli edifici equipaggiati in conformità ai commi 2 e 3 del presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

Art. 50 – Incentivi

1. Il Comune di Galgagnano disciplina la presente materia all'interno del Regolamento attuativo per la rigenerazione urbana, cui integralmente si rimanda.
2. Salvo prevalenza di norme sopraggiunte, al fine di garantire le migliori prestazioni dell'involucro edilizio, per il calcolo della s.l.p. si applica la L.R. 26/95 e s.m.i. .

Art. 51 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i. - con particolare riferimento alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 3 marzo 2022, n. 3 avente per oggetto: "Modifiche al Titolo VI della L.R. 30 dicembre 2009, n. 33 e alla L.R. 10 marzo 2017, n. 7, in attuazione del DLGS. 31 luglio 2020, n. 101".

   [comma modificato in sede di controdeduzione in seguito ad accoglimento prescrizione ATS]
2. Le misure delle 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/m3.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che 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. 52 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

Premessa

Il presente articolo richiama le principali caratteristiche dimensionali previste dal Regolamento Locale di Igiene rispetto alla realizzazione delle unità immobiliari.

Le definizioni indicate nel presente articolo sono funzionali alle attività di certificazione di "idoneità alloggiativa" poste in essere dallo SUE.

Per quanto attiene le specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso commerciale, ed in generale alla verifica di norme specifiche o deroghe specifiche, si rimanda alla consultazione diretta del Regolamento Locale d'Igiene vigente e alle Leggi Nazionali e Regionali per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sintesi non esaustiva delle principali caratteristiche dimensionali dell'alloggio e dotazioni igienico-sanitarie

1. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
   a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
   b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
   c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
3. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
4. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2.
5. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
6. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80.

6.bis In generale, nell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 dovranno essere rispettate le prescrizioni espresse all'art. 3.4.6 del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

7. La superficie minima degli alloggi vene determinata in funzione del numero di persone cui essi sono destinati, garantendo una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per ciascuno dei primi 4 abitanti, ed ulteriori mq.10,00 per ogni abitante successivo.

   L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.

8. I locali presenti in un alloggio dovranno garantire le superfici minime previste dall'art. 3.4.4 del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

   In applicazione di quanto previsto al D.M. 5 Luglio 1975, ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio di cottura e di un servizio igienico e, se non monolocale, di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00.

   Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00

se per due persone.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

9. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione naturale diretta.
10. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
11. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
12. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
13. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata o rivestita da materiale liscio, lavabile e impermeabile per un'altezza di almeno m.1,80.

[articolo modificato in sede di controdeduzione in seguito ad accoglimento prescrizione ATS]

Art. 53 – 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 ricorsa 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 provvisionali (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.
13. In generale, dovranno essere comunque rispettate le prescrizioni espresse all'art. 3.2.11 "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" del Regolamento Locale d'Igiene vigente .

    [comma modificato in sede di controdeduzione in seguito ad accoglimento prescrizione ATS]

Art. 54 – Prescrizioni per le sale da gioco, l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. Il Comune di Galgagnano non è attualmente dotato di uno specifico Regolamento recante "Disposizioni in materia di Sale biliardo – Sale giochi – Agenzie per la raccolta di scommesse ippiche e sportive – Sale VLT (Video Lottery Terminal) – Sale Bingo – Negozi Dedicati.
2. Dal punto di vista localizzativo, in recepimento di quanto definito dalla D.G.R. n. 1274/2014 «DETERMINAZIONE DELLA DISTANZA DAI LUOGHI SENSIBILI PER LA NUOVA COLLOCAZIONE DI APPARECCHI PER IL GIOCO D'AZZARDO LECITO (AI SENSI DELL'ARTICOLO 5, COMMA 1 DELLA L.R. 21 OTTOBRE 2013, N. 8 "NORME PER LA PREVENZIONE E IL TRATTAMENTO DEL GIOCO D'AZZARDO PATOLOGICO")», si stabilisce che *"non e mai ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino entro la distanza di 500 metri dai "luoghi sensibili", come segue definiti:*

   «a) istituti scolastici di ogni ordine e grado,

   b) luoghi di culto, relativi alle confessioni religiose di cui all'articolo 70, commi1 e 2, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, "Legge per il governo del territorio", ivi comprese le strutture di cui all'articolo 71 della medesima legge regionale;

   c) impianti sportivi,

   d) strutture residenziali o semi-residenziali di cui all'articolo 1, comma 2 della l.r. 12 marzo 2008, n. 3, operanti in ambito sanitario o socio – assistenziale,

e) strutture ricettive per categorie protette,

f) luoghi di aggregazione giovanile,

g) oratori.».”

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

Art. 55 – Strade

1. I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione delle stesse.
2. I proprietari di strade private con servitù di pubblico transito, prima della loro apertura al traffico, sono tenuti a stipulare con il Comune una convenzione, da sottoporre alla Giunta Comunale, che stabilisca quali oneri sono a carico del proprietario.

   In caso di situazioni preesistenti non già regolate dalla definizione di accordi convenzionali, il Comune si attiva per definire con i proprietari i termini della servitù di pubblico transito, nell'interesse pubblico generale, ovvero – laddove venga valutata una non opportunità o necessità di procedere – determina la chiusura del passaggio al pubblico transito.
3. I viali privati di accesso devono essere dotati della segnaletica necessaria e, al fine di limitare l'accesso ai soli aventi diritto, possono prevedere accorgimenti idonei ad impedire il pubblico transito.
4. Le strade e i viali privati devono garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità. È altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.
5. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, e per la disciplina delle strade pubbliche e di uso pubblico, si rimanda al D.lgs. n. 285/1992 (c.d. Nuovo Codice della Strada) e relativo regolamento di esecuzione.

Art. 56 – Portici e Logge

1. È ammessa la costruzione di portici e logge destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, anche inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante e delle finiture e materiali già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. I portici, le logge e le gallerie devono essere rapportati, dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio, alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio il Comune può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, i rivestimenti e le tinteggiature. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Fatte salve differenti pattuizioni con il Comune gli spazi porticati, le gallerie e i pubblici passaggi di proprietà privata devono essere mantenuti a cura e spese dei proprietari.

Art. 57 – Piste ciclabili

1. Nella progettazione di nuovi percorsi e piste ciclabili in aree urbanizzate, qualora la pista sia destinata ad un solo senso di marcia, la carreggiata dovrà avere la larghezza minima di m. 1,50.

   Le piste ciclabili a due sensi di marcia dovranno invece aver larghezza minima di m. 2,50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

Art. 58 – Aree per parcheggio

1. Per quanto attiene la realizzazione di nuove aree per la sosta e parcheggi, sia pubblici che privati

(pertinenziali), sia in soprassuolo che in sottosuolo, si faccia in primo luogo riferimento alla disciplina prevista dalla l.r. 12 /2005 e s.m.i., artt. da 66 a 69.

2. Per quanto attiene i parcheggi pubblici o di uso pubblico, la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale impermeabile, (antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo), al fine di consentire la raccolta delle acque meteoriche di dilavamento.

   La realizzazione della segnaletica verticale e orizzontale è parte integrante dell'opera, (sia che si tratti di parcheggio pubblico, che di parcheggio privato).

   Laddove possibile,dovrà essere inoltre prevista la posa di essenze arbustive e di alberi alloggiati in aiuole dotate di impianti di subirrigazione a goccia, progettate tenendo conto delle esigenze manutentive e di accrescimento delle essenze messe a dimora.

Art. 59 – Piazze e aree pedonalizzate

1. È obbligatorio, ai fini della realizzazione di strade, piazze, suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, utilizzare materiali e modalità costruttive che siano rispettose del contesto urbano e che consentano le operazioni di ispezione e manutenzione dei sottoservizi impiantistici.
2. Gli spazi pubblici in generale, e in special modo le piazze e le aree pedonalizzate, devono essere realizzate in modo tale da garantire il superamento delle barriere architettoniche.
3. Gli alberi, le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere ridefiniti dal Comune ai fini della riqualificazione dello spazio pubblico ed al mantenimento delle superfici permeabili.

Art. 60 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. I marciapiedi devono avere dimensioni tali da consentire l'agevole percorribilità e la sosta pedonale e, comunque, devono essere conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

   Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I marciapiedi devono essere opportunamente collegati tra loro mediante apposite strisce pedonali, conformi al Codice della Strada ed al relativo Regolamento di attuazione, idonee a garantire la sicurezza della circolazione dei pedoni.

   Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

3. Sui marciapiedi di minor dimensione, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati solamente elementi di arredo urbano (illuminazione stradale, segnaletica stradale, dissuasori di sosta e di attraversamento, ecc.) senza intralciare il flusso pedonale e, comunque, in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
4. Sugli spazi pubblici pedonali e sui marciapiedi di maggior dimensione sono ammessi panchine, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale, cassette postali, postazioni di attesa autobus, ecc., nonché alberi e fioriere. Sono fatte salve le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale e, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
5. Gli elementi di arredi urbano di cui al precedente comma non devono costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o non vedenti. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
6. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale

flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, arredi pubblicitari, edicole, chioschi, dehors.

7. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati, ponendo comunque attenzione alle caratteristiche e alle prescrizioni relative al contenimento dell'inquinamento luminoso descritte in seno al presente Regolamento.
8. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo. I grigliati ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
9. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale

Art. 61 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito, nel rispetto delle vigenti norme del D.lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, tramite passi carrabili a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi.
2. La realizzazione di passi carrabili non deve incidere sul transito pedonale e/o carrabile.
3. L'uscita dei passi carrabili deve garantire la massima sicurezza per la circolazione anche mediante appositi accorgimenti funzionali ad assicurare una buona visibilità.
4. Gli accessi carrabili esistenti sono mantenuti allo stato di fatto.
5. In caso di interventi sui fabbricati i cui accessi non risultano a norma delle summenzionate previsioni, è facoltà del Comune richiedere ai proprietari di provvedere all'adattamento degli stessi ove ciò sia fattibile e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

Art. 62 – Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Chioschi, dehors, edicole situate su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, dehors, edicole, ampliamenti temporanei di attività di pubblico esercizio, tende o coperture provvisorie prospicienti i pubblici esercizi debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.
3. Ulteriori indicazioni sono definite all'interno del vigente Regolamento di Polizia Urbana, cui si rimanda.

Art. 63 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Secondo quanto stabilito dal Codice Civile, art. 1069: "il proprietario del fondo dominante, nel fare le opere necessarie per conservare la servitù, deve scegliere il tempo e il modo che siano per recare minore incomodo al proprietario del fondo servente." Inoltre, "egli deve fare le opere a sue spese, salvo che sia diversamente stabilito dal titolo o dalla legge".

   In particolare, per quanto attiene le servitù pubbliche di passaggio, l'atto di asservimento dovrà specificare tempi e modi per la realizzazione dei lavori manutentivi necessari alla tenuta del bene,

nonché i termini di eventuale cofinanziamento dei lavori.

3. E' assoggettata da preventiva sottoscrizione di atto di servitù, l'autorizzazione alla realizzazione di bow windows, balconi, gronde, davanzali, insegne e simili, che abbiano un aggetto superiore a 1,50 mt e che siano realizzate per essere ornamento durevole all'edificio.

   Solo in caso di aggetti realizzati non in muratura, alla sottoscrizione dell'atto di asservimento può essere sostituito il versamento della tassa di occupazione suolo pubblico, da determinarsi in applicazione delle indicazioni di cui al Regolamento TOSAP vigente.

Art. 64 – Recinzioni

1. Nell'ambito degli interventi di edilizia libera è ammessa la realizzazione di recinzioni "senza opere murarie", aventi dunque un ridotto impatto visivo e non comportanti una permanente e apprezzabile alterazione dello stato dei luoghi.
2. Le recinzioni non ricomprese nell'ambito del comma 1 sono soggette a titolo edilizio ed il Comune, in sede di rilascio, ha facoltà di dettare condizioni particolari per conseguire la sicurezza ed il migliore inserimento ambientale delle stesse.
3. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli di cui al comma 2, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni, nonché le indicazioni tecnico-progettuali declinare al successivo articolo 106 .
4. In prossimità ad intersezioni viabilistiche, le recinzioni devono essere realizzate in modo tale da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

   In particolare, in sede di realizzazione di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia pesante, la recinzione prospiciente le intersezioni viabilistiche dovrà essere realizzata seguendo un profilo tondo (semicircolare o semi-esagonale), in modo da garantire visibilità anche laddove il proprietario dell'immobile disponga piantumazione di siepi in prossimità della tessa.

   La prescrizione di cui al precedente capoverso si applica anche in sede di interventi di manutenzione straordinaria, laddove questi prevedano anche le modifica della recinzione, fatta salva la possibilità, da parte del Privato, di garantire, mediante la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, che degli angoli posti in corrispondenza di intersezioni viabilistiche verranno lasciati liberi da siepi o tamponamenti di ogni genere, in modo da garantire la permeabilità visiva dello spazio privato verso la pubblica via.

Art. 65 – Numerazione civica

1. Qualora nell'ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi da aree pubbliche o ad uso pubblico, il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al Comune l'assegnazione dei relativi numeri civici conformemente a quanto previsto dall'art.43 del D.P.R. 30 maggio 1989 n. 223, con esclusione delle indicazioni riferite alle modalità di "numerazione interna".
2. La comunicazione di cui al comma 1 – sempre da inoltrare mediante modello conforme all'apposito esemplare predisposto da ISTAT – è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici su aree di viabilità. In caso di demolizioni senza ricostruzione o di eliminazione di accessi esterni il proprietario è obbligato, previa comunicazione.
3. I numeri civici (ed eventuali loro subalterni) assegnati dal Comune devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

   Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
4. Ogni via, strada, viale, vicolo, piazza, largo e simili posti sulla rete stradale, comprese le strade private, purché aperte al pubblico, deve avere la propria denominazione in quanto area di

circolazione.

5. È onere del Comune provvedere all'installazione delle nuove targhe stradali ovvero al rifacimento di quelle mancanti o deteriorate.

Art. 66 – Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

1. Nell'ambito degli interventi di riqualificazione o trasformazione urbanistica che comportino realizzazione di opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell'intervento, devono essere individuati idonei spazi per il deposito delle biciclette.
2. Per quanto attiene gli spazi condominiali residenziali, o nelle aree produttive, deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili, nonché la sosta dei cicli mediante posizionamento di appositi appoggi o rastrelliere.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 67 – Aree verdi

1. È obiettivo del Comune valorizzare il verde urbano pubblico e privato e gli spazi aperti in genere poiché elementi fondamentali del paesaggio e componenti strutturali per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere della popolazione.
2. Ai fini della progettazione e salvaguardia degli spazi verdi gli interventi sono soggetti, nei progetti edilizi, al relativo titolo abilitante secondo procedimenti istruttori previsti dalla normativa.
3. Gli spazi destinati ad aree verdi e la relativa implementazione è disciplinata dallo strumento urbanistico vigente.

Art. 68 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

   Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
2. Laddove gli interventi di cui all'art.6, comma 1, lettera e-bis ed e-quater del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. interessino aree assoggettate a Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il Proprietario/Titolare dell'area è tenuto a presentare una Relazione – a firma di Professionista abilitato - in cui siano illustrati:
   a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibiltà in rapporto al sito interessato;
   b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
   c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
   d) la verifica del rispetto dei parametri urbanistici relativi alla superficie drenante del lotto di pertinenza.
3. Fermo restando quanto stabilito al comma 1, ed eventuali specifiche e prescrizioni dettate in sede di vincolo o dichiarazione di notevole interesse, gli interventi ammessi all'interno delle aree verdi regolate dal presente articolo sono quelli stabiliti all'art. 73 del presente Regolamento.

Art. 69 – Orti urbani

1. Il Comune di Galgagnano è dotato REGOLAMENTO COMUNALE ASSEGNAZIONE E GESTIONE DEGLI ORTI URBANI, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 25/10/2016, cui integralmente si rimanda per quanto attiene la gestione degli orti urbani esistenti.
2. Oltre agli orti già individuati ed assegnati, previa definizione di un assetto e un disegno unitario, è ammessa la possibilità di individuare ed allestire, all'interno del territorio comunale, idonei spazi attrezzati per la conduzione di "Orti urbani".

   Nel caso di individuazione di nuovi Orti urbani, (e soprattutto per quei lotti che, sulla base del progetto e della disponibilità dei proprietari del terreno, verranno concessi in uso all'Amministrazione comunale), in sede di precisazione del Progetto, oltre al capitolato tecnico per la realizzazione delle infrastrutture di servizio alla posa degli arredi necessari alla conduzione del singolo orto, dovrà essere redatta la proposta di Bando di assegnazione.
3. Per quanto attiene gli orti realizzati in aree di pertinenza degli edifici residenziali (o produttivi), ovvero su lotti liberi – ma comunque e in generale con riferimento alle caratteristiche dei manufatti ammessi all'interno delle aree di proprietà privata – si rimanda al successivo articolo 108.

Art. 70 – Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Nella progettazione di Parchi e percorsi localizzati in territorio rurale dovrà essere posta massima attenzione nel coniugare le ragioni del mondo produttivo agricolo e rurale, con la necessità di prevedere la realizzazione di opere che consentano agli utenti la fruizione del territorio in sicurezza.

Art. 71 – Sentieri

1. Sul territorio comunale non sono attualmente individuati percorsi campestri a fondo naturale tracciati dal passaggio di uomini e animali adibiti alla fruizione.

Art. 72 – Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Nell'ambito di tutto il territorio comunale le norme di attuazione del PGT disciplinano, a tutela del suolo e del sottosuolo, le modalità di esecuzione degli interventi edilizi.

Art. 73 – Connessioni ecologiche in ambito urbano e perirubano

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. I giardini privati rappresentano un'importante "tappa" nell'ambito della formazione e conservazione delle connessioni ecologiche tra territorio antropizzato urbano ed extraurbano.

   Nella progettazione delle aree verdi private a servizio delle singole unita immobiliari, dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione dei giardini, selezionando specie vegetali che siano in grado di fornire riparo a specie di passeriformi canori, anfibi e piccoli mammiferi.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti debbono tendere alla conservazione delle essenze vegetazionali autoctone esistenti e a proteggere e conservare le alberature di alto e medio fusto e di pregio.

   In caso si renda necessario procedere ad abbattimento è prescritta la sostituzione delle essenze abbattute mediante, con verifica di attecchimento.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili

interessi pubblici.

A tal fine, l'impresa esecutrice dei lavori di rimozione dovrà – qualora richiesto – dimostrare di avere in organico o di avvalersi della collaborazione di un agronomo che possa certificare lo stato di saluta della pianta e la necessità di abbattimento, per ragioni di pubblica sicurezza.

11. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 "Distanze per gli alberi" del Codice Civile.
12. In corrispondenza delle recinzioni poste ad angolo, in prossimità di intersezioni viabilistiche carrabili, non possono essere piantumate siepi o posizionati elementi oscuranti o arredi che inibiscano la visibilità in sede di manovra di immissione veicolare.
13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Art. 74 – Connessione alla rete verde comunale

1. La connessione della rete verde comunale trova attuazione nella progettazione di Parchi e percorsi localizzati in territorio rurale, ma anche nella conservazione e valorizzazione dei parchi urbani e dei giardini privati, che contribuiscono a formare la rete ecologica comunale caratterizzando vere e proprie "*stepping stones*" per l'avifauna, insetti e piccoli mammiferi.

Art. 75 – Bonifiche e qualità dei suoli

1. Per quanto attiene la valutazione della qualità dei suoli e la verifica della classe di fattibilità in cui ricadono le singole aree di intervento – sia con riferimento allo spazio urbano che extraurbano – si rimanda all'appendice delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, contenente la "Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione".
2. Per quanto attiene la salubrità dei luoghi, è vietato realizzare nuove costruzioni o insediare nuove attività su aree libere/aree edificate che siano state utilizzate per attività insalubri o come deposito di materiali insalubri (come ad esempio rifiuti, letame) che abbiano potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente (mediante esecuzione di interventi di bonifica).

   La verifica dello stato di salubrità dei terreni delle aree occupate da insediamenti produttivi deve essere effettuata in corrispondenza della cessazione o del trasferimento dell'attività e la relativa documentazione deve essere presentata in forma di allegato obbligatorio alla S.C.I.A. (di chiusura attività oppure di trasferimento di attività).

   L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia, secondo quanto previsto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i., previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Per quanto attiene l'edificabilità in corrispondenza di aree cimiteriali cessate, si rimanda al regolamento di polizia mortuaria vigente.
4. Per quanto attiene la realizzazione di scavi, la normativa relativa alla gestione e all'utilizzo di terre e rocce da scavo – rif. DPR entra in vigore il 22 agosto 2017 e s.m.i. .
5. Per quanto attiene la modifica dello spazio urbano e rurale si raccomanda, in sede di redazione e realizzazione di Progetti di Valorizzazione ambientale, (sia di iniziativa pubblica che privata), di verificare la provenienza delle proprietà interferite ponendo particolare attenzione all'individuazione di situazioni di "comunione" nella proprietà di fosso, rogge o altri elementi del paesaggio agrario. In particolare, per quanto attiene la "comunione di fossi", di cui all'art. 897 del Codice Civile, e si ricorda che *"per questi corsi d'acqua, se risulta necessario effettuare spostamenti e/o chiusure, per necessità di bonifiche agrarie, edificazioni o altro di questo genere, il comune deve richiedere all'esecutore delle opere un Progetto di modificazione dei corsi d'acqua*

che preveda alternative atte a mantenere la continuità idraulica.", così come stabilito dalle Norme Geologiche di Attuazione del PGT.

6. I serbatoi interrati per lo stoccaggio di sostanze liquide pericolose e non pericolose devono essere sottoposti alle verifiche definite dalle specifiche norme tecniche di riferimento per le sostanze classificate come pericolose.

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

1. La pianificazione delle infrastrutture e delle reti tecnologiche è demandata al Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), di cui di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26_(*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*), ed al relativo Regolamento di attuazione.

   Il suddetto strumento, nel suo complesso, costituisce strumento integrativo al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art.9, comma 8, della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

2. Il Comune di Galgagnano è dotato di PUGSS, approvato e vigente.

Art. 76 – Approvvigionamento idrico

1. La gestione delle reti di distribuzione per l'approvvigionamento idrico è di competenza dell'apposito Ente gestore, attualmente individuato in S.A.L. Srl (Società Acqua Lodigiana).

   Il Gestore definisce le procedure e le norme attraverso cui la Pubblica Amministrazione ed i Privati possono avvalersi dei Servizi da esso erogati,

   In particolare per quanto attiene i servizi erogati in ordine al presente articolo, si ricordano:

   - Allaccio e posa del contatore
   - Riattivazione fornitura / Voltura / Subentro / Modifica contrattuale / Disdetta
   - Fornitura uso cantiere
   - Fornitura per uso temporaneo
   - Richiesta estensione rete acquedotto

   Sul sito internet del Gestore è presente la modulistica necessaria all'inoltro delle rispettive domande.

   In caso di guasti o disservizi è attivo un numero verde per pronto intervento.

2. Per quanto attiene la manutenzione delle infrastrutture e delle reti primarie, il Gestore definisce annualmente il proprio Programma Triennale di Lavori e Manutenzioni.
3. Per quanto attiene eventuali esigenze manutentive del Gestore, si rimanda a quanto disposto dall'art. 38 Del presente Regolamento.
4. Per quanto attiene la realizzazione degli impianti su aree private o pubbliche, diversi dalle opere di urbanizzazione primaria e che rientrino nella definizione di "impianto a servizio dell'edificio", si rimanda inoltre alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art. 77 – Depurazione e smaltimento delle acque

1. La gestione delle reti di distribuzione per l'approvvigionamento idrico è di competenza dell'apposito Ente gestore, attualmente individuato in S.A.L. Srl (Società Acqua Lodigiana).

   Il Gestore definisce le procedure e le norme attraverso cui la Pubblica Amministrazione ed i Privati possono avvalersi dei Servizi da esso erogati,

   In particolare per quanto attiene i servizi erogati in ordine al presente articolo, si ricordano:

   - Richiesta di preventivo per allacciamento alla rete fognaria
   - Richiesta allacciamento alla rete fognaria
   - Richiesta dismissione fossa settica/biologica e sostituzione tubazione allaccio
   - Richiesta parere per opere fognarie di urbanizzazione e opere a scomputo oneri realizzate dai

privati

- Richiesta preventivo per estensione rete di fognatura
- Denuncia scarichi industriali
- Dichiarazione sostitutiva per voltura di utenze industriali

Sul sito internet del Gestore è presente la modulistica necessaria all'inoltro delle rispettive domande.

In caso di guasti o disservizi è attivo un numero verde per pronto intervento.

2. Per quanto attiene la manutenzione delle infrastrutture e delle reti primarie, il Gestore definisce annualmente il proprio Programma Triennale di Lavori e Manutenzioni.
3. Per quanto attiene eventuali esigenze manutentive del Gestore, si rimanda a quanto disposto dall'art. 38 Del presente Regolamento.
4. Per quanto attiene la realizzazione degli impianti su aree private o pubbliche, diversi dalle opere di urbanizzazione primaria e che rientrino nella definizione di "impianto a servizio dell'edificio", si rimanda inoltre alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art. 78 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Il Comune di Galgagnano disciplina la presente materia all'interno di specifico atto regolamentare, cui integralmente si rimanda per quanto attiene la gestione del servizio.
2. Per quanto attiene la pulizia dei Centri Abitati, si rimanda alle prescrizioni ed indicazioni definite all'interno del vigente REGOLAMENTO DI POLIZIA URBANA.

Art. 79 – Distribuzione dell'energia elettrica

1. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è di competenza dell'apposito Ente gestore.
2. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano, nonché – per quanto attiene le cabine di trasformazione dell'energia elettrica – le prescrizioni di cui all'Apparato Normativo del Piano delle Regole.
3. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
4. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.G.T.
5. Per quanto attiene eventuali esigenze manutentive del Gestore, si rimanda a quanto disposto dall'art. 38 Del presente Regolamento.
6. Per quanto attiene la realizzazione degli impianti su aree private o pubbliche, diversi dalle opere di urbanizzazione primaria e che rientrino nella definizione di "impianto a servizio dell'edificio", si rimanda inoltre alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art. 80 – Distribuzione del gas

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è di competenza dell'apposito Ente gestore.
2. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

3. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
4. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.G.T.
5. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
6. Per quanto attiene eventuali esigenze manutentive del Gestore, si rimanda a quanto disposto dall'art. 38 Del presente Regolamento.
7. Per quanto attiene la realizzazione degli impianti su aree private o pubbliche, diversi dalle opere di urbanizzazione primaria e che rientrino nella definizione di "impianto a servizio dell'edificio", si rimanda inoltre alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art. 81 – Ricarica dei veicoli elettrici

1. Per quanto attiene la realizzazione di punti di ricarica dei veicoli elettrici all'interno dei fabbricati, si rimanda all'Art. 49 "Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale" del presente Regolamento.
2. Per quanto attiene la realizzazione di punti di ricarica per veicoli elettrici su suolo pubblico: è facoltà di Società di gestione dei servizi di distribuzione chiedere al Comune la possibilità di installare punti di ricarica su suolo pubblico in corrispondenza di aree a parcheggio, purché non riducano il numero dei posti auto presenti e il gestore garantisca la rimozione del manufatto al termine del periodo di concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico.
3. Si ricorda inoltre quanto disposto all'art. 109 relativamente alla copertura con pannelli fotovoltaici di tettoie aventi funzione di copertura per posti auto.

Art. 82 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Secondo quanto stabilito dal DPR 59/2009 – art.4 "Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici e privati e di ristrutturazione degli stessi conformemente all'articolo 3, comma 2, lettera a), del decreto legislativo, è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1.000 ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori. ".
2. Nel Comune di Galgagnano non risulta, ad oggi, la presenza di reti di teleriscaldamento attive entro il raggio descritto al comma 1, né previsioni di realizzazione di impianti all'interno degli strumenti di pianificazione generale attivi presso il Comune.
3. Per quanto attiene la produzione di energia da fonti rinnovabili, si rimanda all'art. 46 del presente Regolamento.

Art. 83 – Telecomunicazioni

1. Gli apparati di telefonia mobile e servizi assimilati devono essere collocati in corrispondenza degli impianti di pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie o impianti a muro.
2. La realizzazione di nuovi impianti, aggiuntivi rispetto a quelli esistenti, deve essere integrata nelle strutture facenti capo ai diversi gestori uniformando, ove possibile, la dimensione delle strutture radianti e l'altezza delle paline rispetto al piano campagna.
3. Per gli impianti facenti parte del sistema delle telecomunicazioni (televisione digitale, diffusione

radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale, televisione digitale terrestre, ponti radio, reti a fibre ottiche ecc.) è obbligatorio adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e gli apparati di comunicazione mobile.

4. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile il Comune ha facoltà di dettare ulteriori prescrizioni in tal senso. In questo senso, al fine di "minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con riferimento a siti sensibili individuati in modo specifico", sono individuati come "luoghi sensibili" tutte le aree appartenenti alla Città Pubblica individuate dal Piano dei Servizi, nonché ogni area interna o esterna all'abitato in cui sia prevista permanenza di persone per più di 4 ore consecutive (sia di natura residenziale, che produttiva o terziaria/commerciale).

Art. 84 – Rete di illuminazione pubblica

1. Gli impianti di pubblica illuminazione da realizzare in aree assoggettate a pianificazione attuativa dovranno essere progettati e realizzati in modo che rispettino il capitolato prestazionale oggetto di concessione – in modo che possano agevolmente e senza ulteriori costi per l'amministrazione comunale – essere integrati con lo stesso.

   Detti impianti dovranno essere ceduti al Comune in sede di collaudo, in modo da essere poi ricondotti alla concessione di servizio in essere.

Art. 85 – Illuminazione esterna negli spazi privati

1. In riferimento al presente articolo si rimanda all'articolo 45, lettera A, commi 3 e 4, relativo alle regole per la realizzazione di impianti di illuminazione esterna degli spazi privati.
2. Per quanto attiene la realizzazione degli impianti su aree private o pubbliche, diversi dalle opere di urbanizzazione primaria e che rientrino nella definizione di "impianto a servizio dell'edificio", si rimanda inoltre alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative. Esse devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
5. Ai fini della Valutazione di Impatto Paesistico del Progetto, da redigere in coerenza con le indicazioni del Piano delle Regole, il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Art. 86 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Il Comune promuove il recupero urbano e la riqualificazione delle aree e/o degli edifici ai fini della tutela della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

   E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
2. È responsabilità dei proprietari e/o titolari di diritti reali effettuare la manutenzione degli immobili al fine di evitare il degrado e l'abbandono degli stessi. La manutenzione deve riguardare gli edifici o i manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché le aree verdi anche esterne al centro abitato.
3. Il Comune, ravvisato lo stato di abbandono, degrado e/o incuria di edifici e/o aree, diffida i proprietari e/o titolari di diritti reali ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché il recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Qualora i proprietari e/o titolari di diritti reali non ottemperino alla diffida entro il termine concesso e tale situazione crei grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale può procedere mediante provvedimenti, anche contingibili e urgenti, previsti dall'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
4. Ai fini della previsione di cui al comma precedente il Comune può richiedere ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni, anche di stabilità e sicurezza, degli immobili.
5. Gli interventi di recupero ovvero di nuova costruzione devono essere puntualmente inseriti nel contesto urbano esistente. Il Comune ha facoltà di dettare le opportune prescrizioni in tal senso.
6. È obbligatorio provvedere alla conservazione degli edifici e, in particolare, alla manutenzione di:
   a) coperture ed elementi emergenti dalle stesse;
   b) intonaci e relative tinteggiature, materiali di rivestimento in genere;
   c) infissi, ringhiere, parapetti, gronde e pluviali, tende, insegne, scritte pubblicitarie;
   d) impianti.
7. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete da installare sui fronti degli edifici non devono incidere, per quanto possibile, sulle linee delle facciate e, in ogni caso, non devono arrecare pregiudizio al pubblico decoro.
8. Le facciate deturpate da graffiti, oggetto di vandalismo o semplicemente danneggiate devono essere

ripristinate e ridipinte dai proprietari e/o titolari di diritti reali sul bene. È facoltà del Comune ingiungere la manutenzione necessaria al ripristino del decoro pubblico.

Art. 87 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli edifici devono essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di decoro pubblico.

   Qualora le facciate degli edifici risultino sporche o deteriorate, o comunque non presentino un aspetto decoroso, l'autorità comunale potrà ordinare la riparazione, la ripulitura e la ritinteggiatura della facciata stessa, in modo da ripristinare il decoro del fronte urbano.

Art. 88 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. In aree aperte al pubblico transito, veicolare o pedonale, non sono ammesse sporgenze, indipendentemente dalla loro funzione, all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non ad un'altezza superiore a 3,50 m dal suolo.

   Nel caso di suolo in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto di distacco minimo.

   Al di sotto della suddetta soglia, purché in posizione esterna alla carreggiata, sono ammesse sporgenze contenute entro il limite di 10 cm, corrispondenti a sporti di gronda o davanzali. In caso di realizzazione di cappotto termico, le sporgenze di che trattasi sono computate dal nuovo filo perimetrale.
2. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1 non può superare la misura massima di 1,50 m dal filo dei muri perimetrali.
3. In aree di valore paesaggistico e sugli immobili vincolati gli elementi di cui sopra devono essere valutati nell'ambito della prescritta Autorizzazione.
4. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi aggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
5. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
6. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
7. L'occupazione permanente di suolo di proprietà comunale, dovuta a realizzazione di interventi di isolamento/efficientamento energetico di edifici privati di cui alla D.G.C. n. 11 del 25/01/2022, è ammissibile previa autorizzazione esplicita dell'Ente, verifica delle seguenti condizioni:

   - lo spessore massimo consentito è di cm. 15 comprensivo di intonaci e finiture;

   - il cappotto termico sia realizzato sull'intera facciata dell'edificio (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni tecniche);

   - dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi. Nello specifico non è consentita la riduzione della larghezza dei marciapiedi tale da recare pregiudizio alla transitabilità in sicurezza persone e al rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

   - l'intervento sia compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;

   - nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare sarà quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto;

   - l'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l'acquisizione dell'area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica.

L'autorizzazione non può essere rilasciata nel caso si incorra in una delle seguenti casistiche:

- nel caso in cui l'intervento induca una riduzione della larghezza del marciapiede tale da recare pregiudizio alla transitabilità in sicurezza per persone diversamente abili;
- in presenza di servizi in sottosuolo siti in corrispondenza e/o prossimità del sedime oggetto di occupazione, (in questo caso, il proponente l'intervento privato dovrà provvedere allo spostamento, a propria cura e spese, dei sottoservizi toccati da interferenza).

Art. 89 – Allineamenti

1. Gli allineamenti planimetrici esistenti, ove caratterizzino l'immagine urbana dell'edificato, devono di norma essere preservati mediante apposite soluzioni architettoniche.
2. Nell'ambito di interventi di nuova costruzione, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, è facoltà del Comune disporre puntuali prescrizioni al fine di rispettare gli allineamenti dell'edificato esistente.

Art. 90 – Piano del colore

1. L'intento della Pubblica Amministrazione, nella redazione del presente articolo, è quello di preservare la visione di insieme dell'edificato urbano, consentendo nel contempo al singolo di perseguire una nuova identità sia come "singolo edificio", che all'interno dell'ambiente urbano,

   Particolare attenzione, in questo senso, dovrà essere posta laddove la singola unità abitativa si trovi ad essere in adiacenza (o ad essere parte) di un'unità urbana complessa, come ad esempio il caso delle abitazioni "a schiera", o "in cortina edilizia", o anche come parte di un condominio.
2. All'interno del Nucleo di Antica Formazione, ovvero nei casi in cui l'immobile oggetto di intervento sia parte di una cortina edilizia oppure sia parte di una casa a schiera, o di una bi-villa, o di un appartamento in villa o sia parte di un condominio: in sede di definizione interventi che possano comportare disomogeneità nella percezione dello spazio urbano (con rischio di modifica peggiorativa dell'esteriore aspetto dei loghi), il Proprietario/Avente Titolo, prima dell'inizio dei lavori dovrà verificare con lo SUE (ovvero con l'Ufficio Tecnico comunale) la procedibilità della scelta cromatica preliminarmente effettuata.
3. In particolare, il Proprietario/Avente Titolo dovrà comunicare allo SUE il tipo di intervento intenzionato a compiere (es. rinnovo della tinteggiatura, modifica serramenti, modifica oscuranti, posa di tende da sole, ecc.), Lo SUE dovrà dare riscontro al Proprietario/Avente Titolo entro 15 giorni dalla ricezione della richiesta di verifica, da presentare secondo le indicazioni di cui al comma 6.

   La presente attenzione dovrà essere posta in tutte le situazioni in cui l'intervento manutentivo interessi facciate prospicienti o percettibili dalla pubblica via, (sia che si tratti di vie di scorrimento/ che di attraversamento o piazze/ spazi aperti), in modo da verificare preventivamente la coerenza cromatica dell'intervento rispetto all'intorno.
4. La scelta del colore dovrà essere coerente con la storia e le funzioni dell'edificio e con il contesto urbano in cui è inserito, valutandone la coerenza all'interno del quadro visivo prossimo e d'insieme.

   Il medesimo ragionamento dovrà essere fatto con tutti i manufatti che abbiano un rapporto con lo spazio pubblico
5. La scelta dei colori è proposta all'Ufficio Tecnico a cura del Progettista (in caso di intervento edilizio di manutenzione straordinaria) o del Proprietario/Avente Titolo (in caso di intervento di manutenzione ordinaria), nel rispetto delle indicazioni del presente articolo.

   L'indicazione dei colori e dei materiali dovrà essere espressa in modo tecnico (RAL o altri codici colore, specificazione se si tratti di colori lucidi o opachi, tipo di materiale utilizzato).
6. A titolo esplicativo, non esaustivo, si definiscono le seguenti prime prescrizioni:

   Intonaci: colori pastello o *nuance* delle stesse, in coerenza con le indicazioni di cui al presente

articolo.

Cornici serramenti: colori neutri, in contrasto con il colore principale della facciata

Legni: colori delle terre e bianco. Altri tipi di colorazione devono essere valutati nell'insieme della facciata, tenendo conto dei principi generali sotto elencati.

Ferri: colori scuri (Verdi, marroni, grigi o nero. In caso la scelta cada su altri colori, è necessario sottoporre la proposta alla valutazione della Commissione per il Paesaggio).

In linea di principio:

- le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento (anche degli infissi/serramenti) devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio. Sono pertanto da escludere abbinamenti che vedano la contrapposizione di colori complementari (rosso/verde – arancione/blu – viola/giallo), anche laddove venissero proposte in "colori pastello". E' ammesso l'utilizzo di colori accesi per cornici oppure per Legni/Serramenti, se la tinteggiatura della facciata viene realizzata con colori neutri (scelti tra le tonalità del bianco o del grigio).
- le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
- le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
- le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
- all'interno del nucleo di antica formazione, il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
- all'interno del nucleo di antica formazione e negli interventi di rigenerazione urbana, è possibile modificare il materiale costruttivo di infissi e/o oscuranti (da legno a pvc, o altro, e viceversa) purché venga rispettata la coerenza cromatica con il fronte edificato di cui il fabbricato costituisce parte, o comunque vengano rispettate le indicazioni espresse al primo punto del presente elenco (rif. Combinazioni cromatiche non consentite);
- qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

7. In presenza di edifici accorpati, quando non sono reperibili tracce di colorazione storica, per la colorazione si procederà sulla base dei seguenti criteri:
   a) quando l'accorpamento risulti inequivocabilmente leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc., si potrà intervenire con più colori distinti, anche se i corpi di fabbricato risultano essere di un'unica proprietà;
   b) quando al contrario l'edificio risultasse disaggregato o meglio frazionato in termini di proprietà, ma conserva inequivocabilmente la costante tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.
8. La realizzazione di elementi decorativi (es. murales, elementi destinati ad essere ornamenti durevoli dell'edificio) o la realizzazione di rivestimenti diversi dall'intonaco presente nello "stato di fatto" (es. da intonaco a "mattoni a vista" o "pietra di fiume") è subordinata all'espressione della Commissione per il Paesaggio.

   La presente norma si applica per tutte le tipologie edilizie esistenti, laddove l'intervento possa essere percepito dalla pubblica via (sia direttamente che indirettamente).

9. Alla richiesta – che potrà essere trasmessa anche in formato digitale, tramite PEC - dovranno essere allegate almeno 2 fotografie a colori delle facciate dell'edificio oggetto di intervento e del contesto con i relativi dettagli ritenuti significativi e le campionature (o indicazione da tabella RAL) dei colori che si intende utilizzare.
10. Laddove l'intervento ricada all'interno di aree assoggettate a vincolo paesaggistico o l'immobile sia individuato come bene culturale, si applica quanto disposto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. .
11. Successivamente all'approvazione del presente Regolamento, è facoltà dell'Amministrazione Comunale declinare ulteriormente le indicazioni espresse al presente articolo (in particolare ai commi 6 e 7), mediante l'approvazione, da parte della Giunta Comunale di una Linea Guida alla Progettazione redatta in forma di Abaco dei Colori e dei Materiali.

Art. 91 – Coperture degli edifici – Elementi sporgenti

1. Oltre agli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, sulla copertura degli edifici trovano normalmente alloggio altri tipi di elementi "a servizio dell'unità immobiliare sottostante", come le canne fumarie e le canne di esalazione e i volumi tecnici.
2. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare o della scala di accesso alla copertura.
3. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semi-riflettenti e colore grigio-azzurro che vadano a confondersi con il colore del cielo.
4. Per quanto attiene le canne di esalazione dei vapori:
   a. ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura, salvo quanto previsto all'Articolo 98 comma 1.

      Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumane. Le canne di esalazione sono per requisiti costruttivi, per il calcolo delle sezioni, nella tipologia costruttiva e nella messa in opera assimilabili alle canne fumarie.

      Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.
   b. nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno secondo le norme vigenti.
   c. le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'idonea evacuazione.

[articolo modificato in sede di controdeduzione in seguito ad accoglimento prescrizione ATS]

Art. 92 – Illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione pubblica devono garantire l'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione, assicurare il risparmio energetico migliorando l'efficienza dell'impianto, contenere l'inquinamento luminoso e consentire la migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.

Art. 93 – Griglie ed intercapedini

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno

del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

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

Art. 94 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Per quanto attiene gli impianti per la ricezione di onde elettromagnetiche posti a servizio dell'edificio:
   a. l'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
      i) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
      ii) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
      iii) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
      iv) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
      v) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
      vi) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
      vii) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
      viii) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
      ix) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
   b. negli edifici di nuova costruzione e nelle opere di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria degli edifici con più unità immobiliari è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata (e di un unico impianto parabolico), per fini televisivi.

      Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti.
   c. le apparecchiature per la ricezione di onde elettromagnetiche via satellite devono essere installate in modo da non incidere negativamente sulle caratteristiche estetiche e architettoniche dell'edificio. Di norma devono essere installate sulle coperture e comunque non possono essere installate sulle facciate degli edifici in fregio alla pubblica via;
   d. per quanto attiene le installazioni di antenne radioamatoriali si rimanda alla procedura autorizzativa prescritta dalla normativa nazionale vigente, fatte salve le verifiche / autorizzazioni e limitazioni, relative ad immobili assoggettati a vincolo paesaggistico e/o culturale.
2. Per quanto attiene gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale: l'installazione di apparecchi per la climatizzazione (pompe di calore aria-aria, anche se di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw) deve rispettare i seguenti criteri:

i) gli elementi dell'impianto per cui sia necessario il posizionamento all'esterno dell'edificio – in copertura o in facciata - devono essere installati in modo da non incidere negativamente sulle caratteristiche estetiche e architettoniche dell'edificio stesso. Di norma devono essere installate in corrispondenza dei balconi o sulle coperture e comunque non possono essere installate sulle facciate degli edifici in fregio alla pubblica via ;

ii) fermo restando quanto espresso al punto precedente, devono avere un colore omogeneo con la facciata su cui sono posati, o comunque in armonia con la stessa (o con il manto di copertura, in caso di posa a tetto) ;

iii) devono essere dotati di schermature che contribuiscano a minimizzare la rumorosità dell'apparecchio, in modo da mitigarne gli effetti acustici nelle ore notturne.

Sono fatte salve le norme vigenti sulla tutela di beni artistici e storico-monumentali.

Art. 95 – Prospetti su spazi pubblici

1. Nella definizione dei Piani Attuativi e successivamente nella progettazione dei Titoli Abilitativi deve sempre essere contenuta le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
2. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. Per quanto attiene gli elementi compositivi della facciata, a protezione di caduta:
   a. i parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
   b. i balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
   c. le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 .
   d. la distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11 e non devono favorire l'arrampicamento.

   [comma modificato in sede di controdeduzione in seguito ad accoglimento prescrizione ATS]
7. Per quanto attiene i serramenti esterni all'edificio:

a. tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza purché l'apertura verso l'esterno venga opportunamente segnalata;

b. le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti (o di scuri) che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

8. Per quanto attiene il manto di copertura:

a. 'ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.

b. per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

c. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

9. Laddove si rilevi un contrasto tra le presenti norme e il Regolamento Locale di Igiene, le prescrizioni previste dal Regolamento Locale di Igiene prevalgono rispetto alle indicazioni del

presente articolo.

10. Laddove si rilevi un contrasto tra il Regolamento Locale di Igiene e le Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione di cui all'allegato A della l.r. n.6/1989, le prescrizioni previste dal Legge Regionale n.6/1989 e s.m.i. prevalgono sul Regolamento Locale di Igiene.

Art. 96 – Cartelloni pubblicitari, insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Il posizionamento di manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, insegne commerciali, vetrine, tende e targhe, che siano visibili dalla pubblica via, sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del Piano generale degli impianti, in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.
2. L'installazione delle tipologie di mezzi pubblicitari di cui al comma 1, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada (rif. Art. 23 "Pubblicità sulle strade e sui veicoli") e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

   "*Nell'interno dei centri abitati la competenza è dei comuni, salvo il preventivo nulla osta tecnico dell'ente proprietario se la strada è statale, regionale o provinciale*."

   Il suddetto nulla-osta è necessario anche quanto il mezzo pubblicitario collocato o da collocare sia visibile da viabilità di proprietà di altri Enti/Gestori.

   Per quanto attiene la viabilità provinciale, si veda la modulistica predisposta dall'Ente Proprietario.
3. Il cittadino e/o l'Impresa/Società che intenda installare o rinnovare l'esposizione di insegne o altri mezzi pubblicitari deve richiedere apposita autorizzazione al SUE.

   Requisiti e documentazione per la presentazione dell'istanza:

   - dimostrazione della titolarità (proprietario, usufruttuario, conduttore con delega scritta del proprietario, ecc.) a intervenire sull'immobile nel quale si intende collocare l'insegna o altro mezzo pubblicitario
   - allegati obbligatori:
     a) documentazione fotografica dello stato di fatto dei luoghi 'ove l'insegna o altro mezzo pubblicitario sia collocato o debba essere collocato;
     b) bozzetto dimensionato ed in scala adeguata del manufatto e del messaggio pubblicitario da esporre;
     c) nel caso di prima autorizzazione o di modifica delle caratteristiche grafiche del mezzo pubblicitario, al fine di rappresentare l'impatto visivo dell'impianto: foto-inserimento del mezzo pubblicitario all'interno dello stato di fatto; eventuale ulteriore documentazione che venga esplicitata sul modulo di istanza, per i casi in cui l'impianto interessi ambiti assoggettati a specifiche tutele.

   Nel modulo di istanza dovranno essere inoltre esplicitate le dimensioni del mezzo pubblicitario ed eventuali caratteristiche morfologiche o tecnologiche (es. Insegne luminose a luce fissa o intermittente).
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione dei mezzi pubblicitari di cui al comma 1, interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. Il Codice della Strada esplicita le sanzioni che devono essere comminate in caso di violazione.
6. Per ogni ulteriore indicazione procedimentale, qualitativa e quantitativa si rimanda alla consultazione del regolamento vigente.
7. Per quanto attiene le insegne luminose, dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 45, lettera A, comma 3, del presente Regolamento.

Art. 97 – Muri di cinta

1. È ammessa la realizzazione di recinzioni, muri di cinta (ex-art.878 e 873 del Codice Civile), cancellate o siepi armate negli spazi circostanti gli edifici "tra privati".
2. Le opere di cui al comma 1 devono avere disegno omogeneo per tutto l'edificio e coerente con il contesto. È prevista un'altezza massima pari a 2,50 m, comprensiva di eventuali banchine o muretti.

   I dettagli costruttivi relativi alle recinzioni vengono precisati al successivo articolo 106.
3. I muri di cinta "pieni" possono essere realizzati solamente previo conseguimento del relativo titolo abilitativo.

   Il muro di cinta si considera "pieno" quando è realizzato in muratura e presenta tamponamenti non vegetali, stagionali o amovibili.

   Il presente tipo di recinzione è compatibile con attività di costruzione "in aderenza" ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile, pertanto *"Il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente.".*
4. In caso di realizzazione di costruzioni "in aderenza", è responsabilità delle Parti, ciascuna per la parte di competenza (e di proprietà/titolarità), garantire che le strutture e i fabbricati posizionati/edificati siano realizzati nel rispetto della regola dell'arte, correttamente tenuti e manutenuti nel tempo – in modo da non arrecare danno a terzi.
5. In caso di inottemperanza alle summenzionate prescrizioni saranno applicate le sanzioni di cui al presente Regolamento Edilizio, oltre a quelle eventualmente previste per ulteriori violazioni.

Art. 98 – Beni culturali e edifici storici

1. Gli interventi su edifici o parti di essi vincolati ai sensi del Titolo II del D.lgs. n. 42/2004 sono subordinati al rispetto e alla conservazione degli elementi oggetto di tutela.
2. Tali interventi, ai sensi della vigente normativa in materia, sono soggetti al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza competente.
3. Per quanto attiene la regolazione degli elementi oggetto di Valutazione di Impatto Paesaggistico e i criteri rispetto a cui si sviluppa la valutazione stessa, si richiama quanto definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole: Prescrizioni specifiche di intervento sul patrimonio edilizio di interesse storico e culturale compresi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione e dei Nuclei Rurali di Antica Formazione,

Art. 99 – Cimiteri monumentali e storici

1. Per quanto attiene la gestione della struttura cimiteriale comunale, (*rif. manutenzione delle opere in concessione, lavori di privati e delle imprese all'interno del Cimitero per apposizione lapidi, costruzioni e ornamenti*), si deve fare riferimento al Regolamento di Polizia Mortuaria vigente presso il Comune di Galgagnano.
2. Per progetti aventi ad oggetto la costruzione di tombe, di monumenti funebri, di sepolture private, è necessario ottenere l'autorizzazione, in conformità alle prescrizioni del Piano Regolatore Cimiteriale e del Regolamento Cimiteriale vigente.
3. Per le semplici riparazioni, pulitura di monumenti, lapidi, croci, ecc., e per i lavori di ordinaria manutenzione in genere, invece, basterà ottenere il permesso del Responsabile del Servizio comunale competente, secondo quanto definito dal Regolamento di Polizia Mortuaria.

Art. 100 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in

superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un Repertorio di soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni per le diverse parti del territorio comunale che tengano in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

Capo VI Elementi costruttivi

Art. 101 – Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. La progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere conformate alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento, al fine di garantire la piena fruibilità degli ambienti a tutte le persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
2. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico degli stessi e nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è obbligatorio adeguare le strutture ai requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa.
3. A mero titolo esemplificativo e senza alcuna pretesa di esaustività, oltre agli edifici e agli spazi pubblici, si considerano aperti al pubblico le seguenti attività:
   a) uffici postali;
   b) istituti di credito ed assicurativi;
   c) agenzie di viaggi, di noleggio, immobiliari e finanziarie;
   d) studi professionali legati da convenzione pubblica e/o ad una funzione istituzionale in forza della quale riceva un pubblico indistinto;
   e) esercizi pubblici per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande;
   f) esercizi commerciali e laboratori che effettuano anche vendita al dettaglio;
   g) strutture turistico ricettive;
   h) locali di pubblico spettacolo, quali sale cinematografiche, da ballo e sale gioco;
   i) sedi di associazioni sportive, ricreative e culturali.
4. Per quanto attiene l'adattamento di strutture esistenti, è ammessa la possibilità di derogare alla previsione di cui ai commi precedenti a fronte di oggettivi elementi impeditivi determinati dalle caratteristiche del contesto e/o dalla conformazione dei locali, la cui sussistenza dovrà essere argomentata e autocertificata dal progettista dell'intervento edilizio.
5. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre ad una dichiarazione, a firma del progettista, attestante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia.
6. La progettazione degli spazi verdi accessibili dovrà tenere conto delle previsioni di cui al presente articolo al fine di sviluppare gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla normativa vigente.
7. In tutti i casi, sia in corrispondenza di costruzioni pubbliche, (per cui se ne prescrive l'obbligo), che private, laddove vi sia possibilità di scelta è da preferire l'applicazione delle "**Prescrizioni tecniche di attuazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche**" poste come Allegato A alla l.r. n.6/1989 e s.m.i.; sia con riferimento alle prescrizioni specifiche relative all'alloggio e agli spazi di socializzazione e servizi pubblici, che con riferimento alle prescrizioni generali relative agli accessi, ai percorsi verticali ed orizzontali interni agli edifici, agli infissi (porte, finestre, parapetti), ecc.

Art. 102 – Serre bioclimatiche

1. La serra bioclimatica, detta anche serra solare, rappresenta un elemento utile all'abbattimento del fabbisogno energetico del Fabbricato in quanto combina il guadagno diretto con quello indiretto. Il calore è accumulato dal pavimento e dalla parete ad accumulo (che può avere o non avere le aperture per il passaggio dell'aria).
2. Le serre bioclimatiche di nuova realizzazione (anche laddove formino oggetto di ristrutturazione edilizia) possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio.
3. Le serre bioclimatiche e le logge, aventi le medesime caratteristiche, possono essere considerate ai fini dell'applicazione degli incentivi di cui all'art. 50 del presente Regolamento, purché rispettino le seguenti condizioni: :
   a. nei casi di edifici sottoposti a vincolo paesaggistico, siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio (L.R. Lombardia 12/05 e s.m.i.);
   b. dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio. Il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI , su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
   c. siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
   d. i locali retrostanti, aventi presenza fissa di persone (abitazioni, uffici, ecc…), mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante diretto naturale;
   e. siano apribili ed ombreggiabili (cioè dotate di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
   f. la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
   g. gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze minime dai confini e nel rispetto delle norme indicate nel presente Regolamento Edilizio, con particolare riferimento alla Disciplina dell'uso dei materiali .

   [comma modificato in sede di controdeduzione in seguito ad accoglimento prescrizione ATS]
4. Ai fini del presente Regolamento sono ricomprese nella definizione di serra anche ulteriori tecniche edilizie di Bioarchitettura, costituenti una variante delle serre solari e generalmente note con le definizioni di :
   - Muro di Trombe
   - Muro di Accumulo
5. Secondo quanto stabilito dalla legge regionale 21 dicembre 2004 n. 39:

   "4. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiusa e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettati in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso necessari i calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio."

   In generale, *"5. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici, quali pareti ad accumulo muri collettori e captatori di copertura, sono considerati i volumi tecnici e non sono computabili ai fini volumetrici."*
6. In particolare l'Allegato alla Deliberazione n. 1216 del 10 gennaio 2014 dispone che ai soli fini di cui

alla Legge Regionale 39/2004, art. 4, comma 4, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre rientrano nella casistica dei "volumi tecnici", non computabili ai fini volumetrici, se sono congiuntamente rispettati i seguenti criteri:

a) La superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti;

b) La serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B della DGR VIII/5018 e s.m.i., pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della dgr 8745/2008;

c) La serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili e apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;

d) La serra non deve essere dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;

e) La superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50% da elementi trasparenti.

Art. 103 – Strade e passaggi privati e cortili

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio costituiscono parte integrante dell'organismo edilizio e, per questo motivo, devono essere progettati congiuntamente allo stesso.
2. I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione, sia estiva, che invernale.
3. Le strade ed i viali privati ad uso comune devono garantire un adeguato standard di visibilità, sicurezza e accessibilità, provvedendo 'ove necessario all'integrazione di opportuni impianti di illuminazione.
4. La costruzione e/o apertura al privato e/o pubblico transito di strade, di passaggi privati è subordinata ad apposita autorizzazione dell'Ente competente il quale, nell'esercizio dei propri poteri, può altresì indicare le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'opera.
5. Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili deve essere effettuato utilizzando i materiali e le tecnologie idonee ad assicurare la migliore funzionalità, lo smaltimento delle acque, la permeabilità dei suoli e la stabilità degli edifici.

Art. 104 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. I cavedi, i pozzi luce, le chiostrine o i cortili di piccole dimensioni e gli spazi circoscritti dai muri perimetrali e dalle fondamenta degli edifici devono essere mantenuti in buone condizioni igienico-sanitarie al fine di garantire l'apporto di aria e luce ai locali secondari quali bagni, disimpegni, servizi.

Art. 105 – Intercapedini e griglie di aerazione

1. Per quanto attiene il recupero dei locali seminterrati e interrato secondo normativa regionale vigente, dal punto di vista costruttivo, le pareti interrate dovranno essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia. Dovrà inoltre essere

garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia.

Art. 106 – Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

   Per quanto attiene la realizzazione di nuove costruzioni (e recinzioni), ovvero siano oggetto di ristrutturazione o manutenzione straordinaria: in corrispondenza delle intersezioni viabilistiche, le recinzioni dovranno essere rese permeabili alla vista.

   Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà, o verso spazi pubblici diversi da sedi viarie, possono essere realizzate:

   a) con muro pieno solo tra proprietà private ed in corrispondenza dei boxes o locali accessori;

   b) con muretto non più alto di cm. 100 o cordolo sovrastato da reti o cancellate;

   c) con reti e siepi o solo con siepi, purché non rechino ostacolo visuale in corrispondenza di intersezioni viabilistiche o immissione sulla pubblica via;

   d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;

   in tutti i casi descritti al presente comma, e ad esclusione delle casistiche di cui ai commi 3.bis, 3.ter e 3.quater, l'altezza massima della recinzione non potrà essere superiore a 2,50 metri.

3.bis Le recinzioni verso sedi viarie devono essere costituite da strutture trasparenti (inferiate, elementi di cemento prefabbricato, ecc.) a partire dall'altezza massima di 1,00 metri dalla quota 0,00 stradale e fino a un massimo di 2,00 metri.

3.ter Nelle zone produttive e artigianali (destinazione funzionale principale) è ammessa la realizzazione di recinzioni:

- in muratura piena, tra proprietà private, con altezza massima non superiore a 3,00 metri;
- in corrispondenza del confine con sedi viarie, costituite da strutture trasparenti (inferiate, elementi di cemento prefabbricato, ecc.) a partire dall'altezza massima di 1,00 metri dalla quota 0,00 stradale, fino all'altezza massima di 3,00 metri.

3.quater E' ammessa la conservazione ed il rifacimento di recinzioni cieche esistenti e preesistenti, qualora trattasi di muri di mattoni faccia a vista e che presentino particolari forme e fregi architettonici. Soluzioni particolari in muratura cieca e parti trasparenti saranno ammessi previa valutazione attenta del contesto architettonico di inserimento da parte della Commissione per il Paesaggio,

4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà e comunque con caratteristiche conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento Attuativo.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti ed aprirsi all'interno della proprietà ovvero scorrere lungo il perimetro della recinzione.

9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
11. Per quanto non espresso al presente articolo si rimanda alle prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento attuativo.

Art. 107 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio, al fine di salvaguardare le tipicità locali, è facoltà del Comune imporre l'uso di specifici materiali per conseguire il rispetto delle caratteristiche locali.
2. È facoltà della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, ove l'intervento debba essere sottoposto al parere di queste ultime, fornire indicazioni riguardanti gli aspetti di cui al primo comma del presente articolo.
3. Per quanto non espressamente stabilito dal presente Regolamento Edilizio si richiamano le previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio.

Art. 108 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Sulle aree destinate ai cortili e a verde privato, anche se comune (*purché la facoltà risulti in questo caso anche da apposito atto di comunione di cortine*) o su aree di pertinenza dei fabbricati, e ammesso che vengano realizzati box per autovetture nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   1. siano costruiti con struttura muraria di comprovata solidità e durata, e decorosamente finito e alla stregua delle costruzioni principali;
   2. sia comunque assicurata, nelle aree di cortile o di pertinenza, una superficie scoperta libera e drenante non inferiore al 30%, nelle zone del tessuto urbano consolidato, nel nucleo di antica formazione e negli ambiti di trasformazione; e al 15% nelle zone produttive.

Art. 108.bis – Disposizioni relative alle aree verdi private

1. I proprietari (o i conduttori, se ciò risulta dal proprio titolo di utilizzo) di aree a verde privato sono tenuti alla regolare manutenzione del bene, sia a tutela del decoro urbano, che della salute pubblica (con particolare riferimento alla prevenzione del radicamento e della diffusione di essenze infestanti o a rischio allergologico).
2. Nel caso l'intervento manutentivo sia di tipo straordinario e richieda l'abbattimento di essenze arboree o arbustive, lo stesso deve essere preventivamente comunicato al Comune e autorizzato.

   Alla comunicazione dovranno essere allegate n. 3 immagini dell'essenza, di cui una che evidenzi la posizione della stessa rispetto alla proprietà del richiedente), dovrà essere indicata la tipologia di essenza e specificata la motivazione che rende necessario l'intervento.

   Il termine per il rilascio del provvedimento autorizzativo è di 30 giorni dalla richiesta. All'interno dell'autorizzazione vengono indicate le prescrizioni di nuova piantumazione o i costi dell'intervento sostitutivo a carico del Richiedente.

   Laddove l'albero oggetto di intervento sia individuato come "monumentale" ai sensi di legge, la comunicazione assume forma di richiesta di autorizzazione e dovrà essere corredata da parere di tecnico abilitato in materia agronomica.
3. Nel caso di abbattimento è fatto obbligo al proprietario di provvedere a sostituire l'essenza abbattuta mediante posa di essenza equivalente (per caratteristiche di accrescimento e massa arborea). Per la nuova piantumazione dovrà essere selezionato un esemplare di "pronto effetto".

   L'intervento di piantumazione sostitutiva potrà avvenire su area pubblica, in applicazione del

principio di compensazione ambientale. In questo caso il Proprietario dovrà corrispondere al Comune il costo dell'intervento sostitutivo, come segue calcolato: a) valore dell'essenza selezionata e relativo posizionamento (*secondo listino agrotecnico, tenendo conto d un esemplare "pronto effetto", di dimensione coerente con il diametro dell'albero abbattuto*) + b) costo di 1 anno di manutenzione/attecchimento.

La mancata ottemperanza alla presente prescrizione comporta violazione al presente Regolamento ed è soggetta a sanzione.

4. In caso di abbattimento di essenze/piante di tipo alloctono, la sostituzione delle essenze dovrà avvenire mediante posa di essenze autoctone o comunque aventi valore ecologico per le specie animali caratteristiche del territorio lodigiano (avifauna, piccoli mammiferi e anfibi).
5. Sono ammessi interventi in via d'urgenza nel caso di particolare criticità meteorologica e/o rischio per la salute pubblica. In questo caso l'autorizzazione all'abbattimento viene espressa in termini di presa d'atto. Restano ferme le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, nonché l'obbligo a provvedere al reintegro delle alberature abbattute garantendone l'attecchimento.

   Nel caso di abbattimento in via d'urgenza alla comunicazione dovranno essere allegate n. 4 immagini dell'essenza, (di cui una che evidenzi la posizione della stessa rispetto alla proprietà del richiedente e una che descriva la situazione di pericolo), dovrà essere indicata la tipologia di essenza e specificata la motivazione che rende necessario l'intervento.

Art.109 Autorimesse e Parcheggi pertinenziali

1. Per quanto attiene la realizzazione di nuove aree per la sosta e parcheggi, sia pubblici che privati (pertinenziali), sia in soprassuolo che in sottosuolo, si faccia in primo luogo riferimento alla disciplina prevista dalla l.r. 12 /2005 e s.m.i., artt. da 66 a 69.
2. In particolare, si richiama quanto definito all'art.66, comma 1. bis, e all'art. 67, comma 3, della citata norma, laddove viene precisato che:

   "(1 bis.) Per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento. "

   "(3) Fatto salvo quanto previsto al comma 1, sono in ogni caso consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico."
3. Inoltre, dato atto che secondo la normativa regionale vigente:

   "I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione", e dunque prendendo delle ragioni di pubblico interesse intrinsecamente correlate alla realizzazione della presente tipologia di bene/servizio, si precisa quanto segue:

   - per quanto attiene le aree a parcheggio connotate come box o autorimessa, da realizzarsi in corrispondenza e *a confine* con proprietà private:
     - fermo restando che la loro realizzazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale, impegnativo per il richiedente/titolare e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari che sancisca e garantisca il rapporto di pertinenzialità con l'unità immobiliare;
     - dato atto della funzione di pubblica utilità sancita dal legislatore nazionale e regionale per la tipologia di funzione accessoria (parcheggio e sosta);

     si ritiene che gli stessi possono essere realizzati anche "in aderenza" al muro di cinta, senza

obbligo di convenzione o accordo con il vicino, purché l'altezza massima della copertura, misurata all'estradosso, non superi l'altezza di 2,50 metri.

Il proprietario (o conduttore dell'immobile) è tenuto alla manutenzione del bene nel suo complesso, in modo tale che la stessa non rechi pericolo o danno per i vicini.

In nessun caso è ammesso l'utilizzo della copertura come terrazzo o superficie di calpestio.

- per quanto attiene le aree a parcheggio connotate come box o autorimessa, da realizzarsi a confine con proprietà pubbliche: oltre a quanto definito al punto precedente in termini dimensionali e di caratteristiche costruttive, l'istanza deve essere sottoposta al Consiglio Comunale, che si esprimerà sulla stessa ai sensi dell'art.40 l.r. 12/2005 e s.m.i., (deroga per pubblico interesse), previa verifica della sussistenza delle distane minime tra fabbricati, ex-art.9 del D.M. 1444/'68 e s.m.i. (casistica dei fabbricati con interposta strada).
- per quanto attiene la realizzazione di coperture, in corrispondenza di posti auto scoperti , tipologicamente simili a pensiline (es. pergole, "pergotende", dotate di copertura leggera tipo tende da sole, pannelli discontinui fissi o richiudibili, ecc): le stesse possono essere realizzare in aderenza al muro di cinta con altezza massima pari a 2,50 metri all'estradosso, oppure mantenendo una distanza minima pari a 3 metri dal confine di proprietà.

  In questo caso la casistica è indifferenziata in quanto la qualificazione pertinenziale del bene "posto auto" determina la non possibilità di ritenere il manufatto come "rispondente ad esigenze temporanee" e pertanto non può essere considerato come semplice "arredo da giardino", ma esplicita un effettivo uso accessorio.

4. Nel calcolo della distanza da confine, dovrà essere posta attenzione non solo alla distanza "orizzontale" tra proprietà confinanti, ma anche alla distanza "verticale", riferita al c.d. "diritto di veduta" (rif. Art. 907 del Codice Civile), anch'essa corrispondente a 3 metri (in questo caso da misurare a partire dalla soglia di esercizio della veduta).

Art. 110 – Piscine

1. Nell'ambito del territorio comunale, secondo le prescrizioni azzonative e dimensionali definite per i diversi Ambiti territoriali, all'interno delle aree di pertinenza è ammessa la possibilità di realizzare piscine interrare o semi-interrate, secondo i seguenti limiti di distanza:
   - per quanto attiene le piscine interrate, la giurisprudenza consolidata ritiene che la presente casistica non determini l'obbligo e l'onere del rispetto delle distanze tra fabbricati.

     Tenendo conto della normativa di settore, che disciplina la posa in opera di serbatoi e cisterne interrate, si prescrive comunque di mantenere il rispetto di una distanza dal confine di proprietà pari alla misura della profondità della piscina da realizzare.

     Nel caso la profondità dello specchio d'acqua sia inferiore a 1 metro, la distanza da mantenere dovrà essere comunque di almeno 1 metro.
   - per quanto attiene le piscine semi-interrate, con muretto perimetrale emergente da terra per un'altezza superiore a 60 cm, è determinato l'obbligo al rispetto delle distanze tra fabbricati.
2. La realizzazione di una piscina interrata o semi-interrata determina l'obbligo di procedere alla verifica della variazione della classe del fabbricato e a determinare e corrispondere la quota a conguaglio relativa al contributo sul costo di costruzione.
3. Per quanto riguarda le piscine "da esterno", (costituire da un telo sostenuto da tiranti), la posa è sempre ammessa, avendo cura di mantenere – anche in questo caso – un distacco dal confine di proprietà pari alla profondità della piscina (e comunque non inferiore a 1 metro).

Art. 111 – Altre opere di corredo agli edifici

1. Per opere di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, si intendono:

a. la realizzazione di recinzioni, passi carrai e simili;

b. la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;

c. la realizzazione di barbecue, gazebo e attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dallo strumento urbanistico;

d. l'installazione, solo quando non siano già presenti analoghi manufatti accessori, di "un singolo manufatto per ogni area di pertinenza" avente la compresenza di tutte le seguenti caratteristiche:

- che sia realizzato in materiale leggero e smontabile, (es. in legno tassellato/imbullonato)
- che sia dotato o meno di chiusure laterali, ma privo di fondazioni;
- che non superi la superficie utile netta di mq 6 (oppure la Superficie Coperta, quando privo di chiusure laterali),
- che presenti altezza in gronda non superiore a metri 2,10 e all'estradosso della copertura di 2,50 metri;
- che non sia collegato all'edificio principale,

e. la realizzazione di piscine, campi da gioco e altre attrezzature ricreative di pertinenza di edifici esistenti purché "ad uso privato" (escluse attività associative, anche senza fini di lucro);

f. le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;

g. le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

2. Con riferimento ai soli ambiti residenziali sono interventi ricadenti in regime di "edilizia libera" ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

- i pergolati, le pergo-tende, i gazebo, i berceau o strutture ad essi assimilabili, aventi caratteristica di "arredo da giardino", (ovvero realizzati con copertura in tessuto, o vegetale, o non chiudibile).

  Tali elementi, se contenute nei limiti dimensionali di mq. 20,00 in pianta e mt. 2,50 in altezza, sono esenti dall'obbligo di rispondere alla verifica dei parametri edilizi della zona (indice di utilizzazione fondiaria, rapporto di copertura, distanza dai confini, ecc.).

  Se la struttura è infissa al suolo, è prescritto il rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile (art. 873, 874, 875 e 877).

  Se l'opera non è infissa al suolo (ma solo assicurata mediante bullonature), si può posizionare "in confine" - laddove la recinzione sia costituita in forma di muro cieco – oppure a distanza di almeno 1,50 metri dal confine, nel rispetto dell'art. 905 del Codice Civile.

  In tutti i casi, laddove il confine sia verso spazi pubblici o destinati ad uso pubblico, la distanza minima da rispettare è mt. 3,00.

Gli "arredi" in questione dovranno essere realizzati utilizzando materiali e finiture tali da non diminuire il decoro dell'ambiente circostante e da non pregiudicare l'aspetto estetico del luogo.

3. Sono da considerarsi "opere destinate in modo durevole al servizio o ornamento degli edifici che costituiscono pertinenza degli stessi": le costruzioni accessorie, legnaie, depositi attrezzi, serre, ripostigli, purché:

- abbiano caratteristiche di "arredo da giardino" e siano pertanto amovibili (limitato ancoraggio a suolo o facciate, in modo da garantire un adeguato livello di sicurezza in concomitanza col verificarsi di eventi atmosferici importanti o calamitosi);
- abbiano altezza massima interna non superiore a m. 2,10 (e comunque una altezza massima al colmo della copertura non superiore a 2,50 metri), e nel contempo definiscano una superficie

lorda di pavimento non superiore a 6 mq.

Per tali tipologie, la superficie definita dai manufatti di cui al presente punto non rientra nel computo del Rapporto di Copertura.

Se la struttura è infissa al suolo, è prescritto il rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile (art. 873, 874, 875 e 877).

Se l'opera non è infissa al suolo, salvo tassellature descritte al punto a), la stessa può essere posizionata "in confine" - laddove la recinzione sia costituita in forma di muro cieco – oppure a distanza di almeno 1,50 metri dal confine, nel rispetto dell'art. 905 del Codice Civile.

In tutti i casi, laddove il confine sia verso spazi pubblici o destinati ad uso pubblico, la distanza minima da rispettare è mt. 3,00.

4. Per quanto riguarda le Attrezzature ludico-ricreative in aree pertinenziali, anche qualora realizzate senza fine di lucro: se le caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere sono assimilabili a quelle di "attrezzature/impianti sportivi", la realizzazione delle stesse è subordinata a titolo abilitativo.
5. Per quanto attiene la gli spazi ed i ricoveri domestici per la detenzione di animali di affezione (cucce, box e recinti localizzati nei giardini e nelle aree di pertinenza): nelle more della definizione di uno specifico Regolamento comunale di Tutela degli Animali e Norme di Polizia Veterinaria , si precisa che è ammessa la realizzazione di box aventi caratteristiche dimensionali assimilabili a quelle descritte al comma 4, ma per una superficie massima di 3 mq,
8. Per quanto attiene la regolazione dei comportamenti tra proprietà confinanti relativamente alle distanze minime da mantenere realizzazione di strutture in muratura o posa di arredi atti alla combustione a fiamma libera e alla generazione di fumi, (come barbecue e forni, anche se di utilizzo discontinuo e stagionale), vista la sentenza n.15246/2017 della Suprema Corte di Cassazione che ha stabilito che laddove il barbecue sia costituito da un manufatto in muratura con annesso comignolo, esso deve essere qualificato come forno: si stabilisce quanto segue.

   In corrispondenza dei giardini condominiali, ovvero di giardini di abitazioni "in villa" o assimilabili (ovvero con proprietari e residenti differenti tra piano terra e piani superiori): la realizzazione del barbecue o di un forno in muratura potrà avvenire prevedendo, contestualmente alla posa del manufatto, la realizzazione di una canna fumaria "a tetto", in modo da disperdere i fumi di combustione senza recare molestia per i vicini, residenti.

   Nello specifico, per quanto attiene le strutture in muratura o comunque infisse al suolo, dovrà essere verificato ed applicato quanto previsto 3.4.46 lettera o) del vigente Regolamento Locale d'Igiene, (rif. Normativo generale: Norme UNI CIG 7129, norme UNI 10683 e Regolamento Locale d'Igiene).

   In caso di barbecue mobili, di uso stagionale e occasionale, dovrò comunque essere garantita, come regola di buon vicinato, una distanza di almeno 5 metri tra il punto di emissione del fumo di combustione e il soggetto esposto, (distanza da misurare sia sul piano orizzontale che verticale).

8. Secondo la Suprema Corte di Cassazione:

   "*Deve ritenersi 'costruzione' qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione. Conseguentemente gli accessori e le pertinenze che abbiano dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati al resto dell'immobile, così da ampliarne la superficie o la funzionalità economica, sono soggette al rispetto della normativa sulle distanze" (Cass. Civ. sez. II, sentenza 3 gennaio 2013 n. 72).*

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 112 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. La vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, è esercitata ai sensi degli articoli 27 e 28 del D.P.R. n. 380/2001 dal Dirigente del Settore Sportello Unico dell'Edilizia, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai regolamenti dell'Ente.
2. L'attività di vigilanza viene esercitata anche dal Dirigente Responsabile della Direzione Corpo di Polizia Municipale.
3. In relazione alle specifiche materie di competenza di altri uffici comunali l'attività di controllo viene esercitata dal personale di questi ultimi in collaborazione con lo Sportello Unico dell'Edilizia e la Polizia Municipale.
4. L'Autorità comunale esercita, nel rispetto delle disposizioni di legge, la vigilanza sul territorio organizzando le forme di controllo che ritiene più opportune.

Art. 113 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Gli incaricati di cui all'articolo precedente, nell'esercizio del potere di vigilanza, hanno facoltà di accedere ai cantieri edilizi, nonché alle costruzioni esistenti, in qualsiasi momento.
2. Gli immobili interessati da opere edilizie devono risultare accessibili ai funzionari incaricati qualora si presentino per eventuali sopralluoghi. I funzionari possono inoltre effettuare controlli presso proprietà private qualora siano presenti circostanziate segnalazioni riguardo la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Art. 114 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, oltre alle sanzioni delineate dalle normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00 emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

Art. 115 – Revisione del Regolamento Edilizio

1. L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento Edilizio è sempre consentita, nel rispetto della normativa statale e regionale sovraordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La procedura di approvazione di varianti, in revisione o aggiornamento, del Regolamento Edilizio è definita all'art. 28 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .
3. Laddove la revisione sia effettuata in recepimento di modifiche a norme statali e/o regionali, (secondo la casistica e per gli effetti descritti all'Art. 118, comma 1 del presente Regolamento), lo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero l'Ufficio Tecnico comunale, possono procedere alla redazione di un testo coordinato da sottoporre a validazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 116 – Adeguamento del Regolamento Edilizio

1. Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.
2. Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerando direttamente operative.

Art. 117 – Abrogazione di precedenti norme

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta l'immediata abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e delle previgenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto previsto nel presente Regolamento.

Art. 118 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento si applica solamente ai progetti presentati dopo l'entrata in vigore dello stesso.
2. In applicazione della previsione di cui al primo comma, ai procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, riguardanti il rilascio dei titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, saranno applicate esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

ALLEGATO A
QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI stabilite della D.G.R. XI/695/2018 - Allegato B

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
1 Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	**SI**	
2 Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	**SI**	
3 Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	**SI**	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	**SI**	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	**SI**	
6 Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	**SI**	
7 Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	**SI**	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	**SI**	
10 Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	**SI**	
11 Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	**SI**	
12 Superficie totale	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	**SI**	
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	**SI**	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	**SI**	
15 Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: – i portici e le gallerie pedonali; – i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; – le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; – le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; – i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; – i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; – spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; – i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; – i volumi tecnici; – le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	**SI**	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.
16 Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	**SI**	
17 Superficie calpestabile	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	**SI**	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 Volume totale o volumetria-complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	**SI**	
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane	NO	
28 Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	**SI**	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 Volume Tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà	NO	
35 Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
39 Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione.
44 Altezza urbanistica	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	**SI**	Nuova definizione.
45 Volume urbanistico	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	**SI**	Nuova definizione.