

Città metropolitana di Milano  
**Comune di Magenta**



# REGOLAMENTO

# EDILIZIO COMUNALE

Il Sindaco  
Luca del Gobbo

Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata, Ambiente ed Ecologia, Protezione civile, Farmacie, SUAP  
Simone Gelli

Dirigente del Settore TecnicoIng.  
Alberto Lanati

Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del territorio, SUAP, Paesaggio e CatastoGeom.  
Angelo Schinocca

## **Gruppo di lavoro**

Arch. Paolo Favole

Arch. Carlo Luigi Gerosa

Arch. Alessandra Gregori

Arch. p.t. Vittorio Tarantini

# indice

<b>parte I</b>	<b>PRINCIPI GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA .....</b>	<b>6</b>
<b>Titolo unico</b>		<b>7</b>
art.1	Ambito di applicazione .....	7
art.2	Definizioni tecniche uniformi .....	7
art.3	Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso .....	7
art.4	Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi .....	7
art.5	Modulistica unificata edilizia e documentazione da allegare alla stessa .....	8
art.6	Requisiti generali delle opere edilizie.....	8
art.7	Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale .....	8
art.8	Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia .....	8
<b>parte II</b>	<b>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA .....</b>	<b>9</b>
<b>titolo 1.</b>	<b>DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>	<b>10</b>
<b>Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi .....</b>		<b>10</b>
art.9	Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) .....	10
art.10	Titoli abilitativi.....	10
art.11	Attuazione degli interventi edilizi .....	10
art.12	Mutamenti di destinazione d'uso.....	10
art.13	Modalità diretta convenzionata .....	11
art.14	Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie .....	12
art.15	Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale .....	12
art.16	Modalità di coordinamento con SUE e SUAP .....	12
<b>Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi .....</b>		<b>13</b>
art.17	Titoli abilitativi.....	13
art.18	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	13
art.19	Deroghe nei Piani Attuativi.....	13
art.20	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio ...	13
art.21	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti .....	14
art.22	Concorsi di urbanistica e di architettura.....	14
<b>titolo 2.</b>	<b>DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>15</b>
<b>Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....</b>		<b>15</b>
art.23	Comunicazione di inizio lavori.....	15
art.24	Interruzione dei lavori.....	15
art.25	Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia.....	15
art.26	Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori.....	15
art.27	Comunicazione fine lavori .....	15

art.28	Occupazione suolo pubblico .....	16
art.29	Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi .....	16
<b>Capo II – Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori .....</b>		<b>17</b>
art.30	Principi generali dell’esecuzione dei lavori .....	17
art.31	Punti fissi di linea e quote di livello .....	17
art.32	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....	18
art.33	Cartelli di cantiere .....	20
art.34	Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....	21
art.35	Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....	22
art.36	Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera.....	22
art.37	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici .....	24
<b>titolo 3. DISPOSIZIONI PER LA QUALITA’ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>		<b>25</b>
<b>Capo I – Disciplina dell’oggetto Edilizio .....</b>		<b>25</b>
art.38	Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici .....	25
art.39	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto dell’invarianza idraulica e idrologica .....	25
art.40	Tutela dall’inquinamento acustico.....	27
art.41	Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici .....	27
art.42	Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon .....	28
art.43	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....	29
art.44	Tutela ambientale del suolo e sottosuolo.....	29
art.45	Bonifica e qualità dei suoli .....	30
art.46	Manutenzione delle costruzioni e degli impianti .....	31
art.47	Locali seminterrati e sotterranei.....	32
art.48	Intercapedini e vespai .....	32
art.49	Scale .....	33
art.50	Locali sottotetto non agibili.....	33
art.51	Recupero dei locali sottotetto.....	33
art.52	Volumi tecnici .....	34
art.53	Aggetti su strada, parapetti e davanzali.....	34
art.54	Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili.....	35
art.55	Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici .....	35
art.56	Soppalchi .....	36
art.57	Qualità dell’aria .....	36
art.58	Requisiti illuminotecnici.....	38
art.59	Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici .....	40
art.60	Comignoli: altezze ed ubicazioni.....	41
art.61	Corti o cortili .....	42
art.62	Pergotende di uso privato .....	42

art.63	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") .....	42
art.64	Fascicolo del fabbricato .....	43
<b>Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....</b>		<b>44</b>
art.65	Passi carrai ed uscite per autorimesse .....	44
art.66	Recinzioni .....	44
art.67	Numerazione civica .....	45
art.68	Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette .....	46
<b>Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente .....</b>		<b>46</b>
art.69	Aree verdi, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, orti urbani, parchi e percorsi in territorio rurale sentieri connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano connessioni alla rete verde comunale .....	46
<b>Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche.....</b>		<b>47</b>
art.70	Approvvigionamento idrico.....	47
art.71	Depurazione e smaltimento delle acque.....	47
art.72	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....	47
art.73	Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento ..	48
art.74	Allacciamento degli edifici ai servizi a rete.....	48
art.75	Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica ...	48
art.76	Telecomunicazioni .....	49
art.77	Rete di illuminazione pubblica .....	49
art.78	Illuminazione esterna negli spazi privati .....	49
<b>Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....</b>		<b>49</b>
art.79	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....	49
art.80	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....	50
art.81	Serramenti esterni degli edifici .....	51
art.82	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....	51
art.83	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani .....	51
<b>Capo VI – Elementi costruttivi.....</b>		<b>52</b>
art.84	Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche .....	52
art.85	Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia .....	52
art.86	Piscine pertinenziali .....	52
art.87	Altre opere di corredo agli edifici.....	52
<b>titolo 4. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>		<b>54</b>
art.88	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....	54
art.89	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....	54
art.90	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari .....	54
<b>titolo 5. NORME TRANSITORIE .....</b>		<b>56</b>
art.91	Aggiornamento del regolamento edilizio .....	56
art.92	Disposizioni transitorie .....	56

## **ulteriori riferimenti**

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

### **Invarianza Idraulica**

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

### **Sostenibilità urbana**

schede tecniche sulle misure di adattamento:

Gestione acque

Verde urbano a suolo

Verde tecnico in ambiente costruito

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

### **Risparmio Energetico**

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

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

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

## **parte I PRINCIPI GENERALI DELL'ATTIVITA'EDILIZIA**

## Titolo unico

### **art.1 Ambito di applicazione**

1. Il presente Regolamento è approvato in forza degli Articoli 28 e 29 della legge regionale n. 12/2005.
2. Il Regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione. L'articolato delle NTA del PGT, ove in contrasto con le presenti norme, è da intendersi prevalente.
3. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi convenzionati, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.
4. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.
5. Le norme di carattere igienico sanitario contenute nel presente Regolamento prevalgono sul Regolamento Locale di Igiene del Comune di Magenta.

### **art.2 Definizioni tecniche uniformi**

Le Definizioni tecniche uniformi (di seguito DTU) sono state recepite dalle regioni con proprie Delibere di Giunta o di Consiglio regionale, e sono riportate in allegato al presente regolamento.

### **art.3 Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**

Gli interventi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia).

### **art.4 Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi**

Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Permesso di costruire e Permesso di Costruire Convenzionato), nonché a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) i seguenti soggetti:

- a) il proprietario;
- b) nel caso di comproprietà, pro - quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- c) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni; il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- n il titolare di diritto di superficie;

- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del Codice Civile;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- m) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- n) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il soggetto titolare del Permesso di Costruire, o il soggetto che ha presentato la pratica edilizia, o i successori o aventi causa, devono presentare allo sportello unico la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile.

I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli edilizi abilitativi, le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia sono reperibili e aggiornati sull'apposito portale web del Comune.

#### **art.5 Modulistica unificata edilizia e documentazione da allegare alla stessa**

La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare è reperibile sul portale web del Comune.

#### **art.6 Requisiti generali delle opere edilizie**

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale.

#### **art.7 Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale**

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale.

#### **art.8 Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia**

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale.

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

# titolo 1.       DISPOSIZIONI                   ORGANIZZATIVE                   E                   PROCEDURALI

## **Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi**

---

### **art.9 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)**

- 1 Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni previste dall'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e dall'art. 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 s.m.i..
- 2 Tramite le proprie strutture organizzative svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, segnalazioni, o istanze, nonché di adozione di ogni possibile atto attinente alla materia edilizia, curando i rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le eventuali altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi.
- 3 Si richiama l'art. 2 comma 9 bis della L. 241/1990 in materia di attribuzione dei poteri sostitutivi in caso di inerzia. Restano ferme le norme previste in materia di poteri sostitutivi regionali.
- 4 Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce presso le amministrazioni competenti, mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità nonché di eventuali altre strutture comunali.
- 5 Il S.U.E. rilascia pareri preventivi, non vincolanti, su richiesta dell'interessato, entro 60 giorni. Le modalità di presentazione sono indicate nel successivo articolo 14.

### **art.10 Titoli abilitativi**

Si rinvia integralmente a quanto disposto all'interno della legislazione nazionale e regionale.

### **art.11 Attuazione degli interventi edilizi**

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

### **art.12 Mutamenti di destinazione d'uso**

- 1 Per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie si rimanda all'art. 52 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio - rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio ed al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

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

### **art.13 Modalità diretta convenzionata**

- 1 Sono modalità diretta convenzionata i titoli edilizi per i quali è richiesta la stipula di una convenzione o la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo così come definiti all'art. 28 bis Dpr 380/2001.
- 2 Fermo restando il procedimento del relativo titolo edilizio abilitativo, la stipula della convenzione o l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale sono presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi stessi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale e integrante dei titoli abilitativi.
- 3 L'utilizzo della modalità diretta convenzionata è consentito nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente.
- 4 È previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante, si assuma tutti gli obblighi previsti dall'atto convenzionale e presenti le opportune fideiussioni a garanzia degli obblighi stessi se necessarie.
- 5 È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.
- 6 Per gli interventi riconducibili alle fattispecie subordinate a modalità diretta convenzionata, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente idoneo titolo abilitativo o domanda di permesso di costruire, corredata dalla documentazione di seguito indicata, oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:
  - a. uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento. Tali testi potranno essere integrati e/o modificati nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e dell'eventuale Conferenza dei Servizi
  - b. documentazione progettuale relativa all'intervento edilizio e quella afferente i contenuti da disciplinare, in riferimento a quanto sopra
- 7 Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata, indice l'eventuale Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. e cura l'istruttoria tecnico-amministrativa anche in relazione ai contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione.
- 8 A seguito di chiusura favorevole della fase istruttoria la Giunta Comunale assume la deliberazione di approvazione dell'atto convenzionale, la cui registrazione e trascrizione è condizione necessaria al rilascio del titolo edilizio.

#### **art.14 Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie**

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

#### **art.15 Requisiti essenziali e specifiche tecniche della documentazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie e aggiornamento della cartografia comunale**

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

#### **art.16 Modalità di coordinamento con SUE e SUAP**

1. Il comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, disciplina il coordinamento e/o l'integrazione tra SUE e SUAP, articolando i procedimenti di competenza dei relativi sportelli, anche in relazione alle innovazioni organizzative e digitali dell'Amministrazione comunale.

---

<sup>1</sup>O eventuale altro ufficio identificato dall'Ente.

<sup>2</sup>Il rinvio al sito istituzionale consente modifiche più immediate.

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

---

### **art.17 Titoli abilitativi**

1. L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, a cui si rimanda
2. L'efficacia temporale dell'autorizzazione paesaggistica è disciplinata dall'art. 146, c.4 del D.Lgs. 42/2004.

### **art.18 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco sentito il parere o su richiesta delle autorità competenti (ATS, VV.FF., ecc.), qualora vengano meno i requisiti igienico-sanitari e/o strutturali e/o impiantistici e/o di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e/o privata, può disporre la sospensione dell'uso o dichiarare l'inagibilità degli immobili o di parte di essi, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934 e s.m.i. con atto da notificarsi alla proprietà/soggetti coinvolti.
2. Tra i motivi che determinano le condizioni di inagibilità si segnala l'assenza di condizioni atte a garantire un sufficiente livello di sicurezza e di utilizzo dell'immobile. Si rinvia inoltre a quanto meglio specificato al Titolo III capo I per i requisiti di inagibilità igienico sanitaria. (vedi art.3.1.12- 3.1.13 del Regolamento Locale d'igiene).
3. L'immobile dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non vengano rimossi i vizi che hanno determinato l'inagibilità.

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

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

### **art.20 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

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

3. L'Amministrazione Comunale, ai fini degli obiettivi di cui al comma precedente, favorisce la riunione dei procedimenti amministrativi connessi in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati, coinvolti nei medesimi procedimenti.

#### **art.21 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. Nell'esercizio delle proprie competenze in materia di governo del territorio ed edilizia, l'Amministrazione comunale può favorire il contributo delle associazioni e dei Cittadini, ai quali garantisce il coinvolgimento e la partecipazione nelle fasi procedurali della formazione dei diversi atti, secondo l'ordinamento nazionale, regionale e statutario vigente.
2. Fatte salve le forme di partecipazione ai procedimenti urbanistici ed edilizi previste dall'ordinamento vigente, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza su temi di interesse cittadino mediante l'utilizzo di opportuni strumenti di partecipazione democratica.

#### **art.22 Concorsi di urbanistica e di architettura**

3. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica, privilegiando concorsi di progettazione o concorsi di idee nelle procedure di affidamento dei servizi di architettura e ingegneria relativi in particolare a lavori e opere pubbliche da realizzare in ambiti contraddistinti da particolare sensibilità paesaggistica.
4. Al fine di contribuire alla concretizzazione di migliori condizioni del vivere e dell'abitare contemporaneo mediante la promozione della qualità dell'architettura nel quadro più generale delle prospettive di sviluppo sostenibile del paesaggio e del territorio, l'Amministrazione comunale può fornire la propria collaborazione a stazioni appaltanti nel settore dell'architettura, della pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica, per organizzare concorsi di progettazione nel contesto di procedure di aggiudicazione di appalti pubblici di lavori o servizi di particolare rilevanza interessanti il territorio comunale di Magenta.

## titolo 2. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

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

---

#### art.23 Comunicazione di inizio lavori

1. L'inizio dei lavori deve essere comunicato per ogni intervento edilizio, individuando tutti i soggetti responsabili per l'esecuzione degli stessi, anche in ottemperanza alle disposizioni della normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.
2. Nel caso di C.I.L.A. e S.C.I.A. l'inizio lavori può avvenire solo a seguito dell'efficacia degli stessi, nei termini previsti dal DPR 380/2001 per lo specifico procedimento e, in caso di presentazione contestuale dell'istanza di acquisizione di atti di assenso, solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico ai sensi dell'art. 23 bis comma 2 del DPR 380/2001.

#### art.24 Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità e la sicurezza in generale.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.

#### art.25 Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. In caso di variazione del proprietario e/o del committente, gli interessati devono tempestivamente comunicare l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, richiedendo al Comune la voltura del permesso di costruire.
2. Tale voltura o comunicazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere presentata o rilasciata oltre il termine di validità dello stesso.

#### art.26 Sostituzione e variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

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

#### art.27 Comunicazione fine lavori

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge.
2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia o, alternativamente, allo Sportello Unico Attività Produttiva dal Titolare/Committente, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa entro

cinque/quindici giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.

3. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate sino state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti.
5. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo procedimento edilizio secondo le modalità vigenti di legge.
6. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.

### **art.28 Occupazione suolo pubblico**

1. L'occupazione di spazi e aree pubbliche o di aree private gravate da servitù di pubblico passaggio, nonché gli spazi sovrastanti o sottostanti tali spazi od aree, è subordinata a idonea autorizzazione da ottenere nei modi e nei termini previsti dal vigente regolamento comunale in materia.
2. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio e l'impresa esecutrice dei lavori sono tenuti a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

### **art.29 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, amianto, ordigni bellici e materiale proveniente da scavi**

3. Per le opere soggette a bonifica di cui al D.lgs. 152/2006 si rimanda al Titolo III, Capo I del presente Regolamento.
4. Per le opere di rimozione dell'amianto si rinvia a quanto disposto dal Decreto del Ministero della Sanità 1994.
5. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
6. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi, in conformità alla normativa vigente.
7. L'utilizzo dei materiali da scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il proponente è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.

8. I materiali da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestiti nel rispetto della disciplina normativa dei rifiuti e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
9. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

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

---

### **art.30 Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

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

### **art.31 Punti fissi di linea e quote di livello**

1. Prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti posti a confine con spazi pubblici, ivi comprese le recinzioni, l'avente titolo è tenuto a richiedere al SUE (o altro ufficio individuato dal comune) la verifica della linea di confine e l'attribuzione della quota di livello tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione. Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e alle quote di livello che gli dovranno essere comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per interventi di nuova costruzione o di ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, o per la realizzazione di manufatti ivi comprese le recinzioni, non confinanti con gli spazi pubblici, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto e comunica al SUE l'avvenuta individuazione dei punti fissi di linea e quote di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, corredata da autocertificazione del direttore dei lavori. Tali picchettature dovranno restare esposte per un periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione per le eventuali verifiche da parte del Comune, decorsi i quali i lavori potranno essere iniziati.
3. Le operazioni di cui al comma 1 possono essere eseguite da personale del Comune oppure da diverso personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto dall'avente titolo o suo delegato per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione da ottenersi prima del rilascio o formazione del titolo abilitativo; dette costruzioni devono

essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.

### **art.32 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. Fermo restando quanto previsto dalla vigilanza del cantiere per la salute e la sicurezza, nonché per la regolarità dei rapporti di lavoro, tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
2. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
3. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
4. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.
5. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto ovvero le copie identiche dei titoli/elaborati se prodotti in modalità digitale.
6. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.
7. Per le attività di cantiere che superano i valori definiti dal Piano Acustico Comunale, in conformità con i valori limite di rumore stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", dall'art. 6, comma 1), lettera h), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e dall'art. 8 della Legge regionale 10 agosto 2001, n. 13 "Norme in materia di inquinamento acustico", l'Operatore dovrà richiedere all'ufficio competente specifica autorizzazione in deroga .
8. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale o altra norma più restrittiva, qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari<sup>3</sup>:
  - nei mesi da ottobre ad aprile tra le ore 7.30 alle ore 19.00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.30 alle ore 13.00;
  - nei mesi da maggio a settembre tra le ore 7.30 e le ore 19.30 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.30.

---

<sup>3</sup>Qualora tali piani e/o regolamenti non fossero presenti, si dovrà fare riferimento al Regolamento di Polizia Urbana.

9. I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato, purché all'interno delle fasce orarie previste dal Regolamento Acustico Comunale, devono inviare comunicazione autocertificata indicando la comprovata necessità delle lavorazioni da svolgere e il titolo edilizio/comunicazione se dovuto. Resta ferma la necessaria autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.
10. I cantieri che operano a ciclo continuo o al di fuori degli orari di cui sopra dovranno essere appositamente autorizzati dall'ufficio competente, previa autorizzazione dell'ufficio competente nei casi di superamento dei limiti acustici.
11. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o mobili secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
12. L'avente titolo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, (occupazione suolo pubblici da chiedere a PL, ai sensi art. 43 del Regolamento di Polizia Urbana), recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle unità organizzative competenti; la comunicazione deve essere corredata dai nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.
13. In ogni caso la recinzione di cui sopra deve poter salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua. Gli eventuali accessi di cantiere ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiusi quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, questa non deve non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.
14. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2 m.
15. L'avente titolo, quando le opere di recinzione o le strutture provvisorie (es. ponteggi) comportino l'occupazione temporanea di area pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico passaggio, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; qualora la recinzione/struttura inglobi manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
16. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
17. Le opere esterne sui fabbricati prospettanti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
18. Tutte le recinzioni e strutture provvisorie dovranno essere segnalate come indicato dal vigente Codice della Strada (artt. 21 e 27) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (artt. da 30 a 43).

19. Per l'accesso dei mezzi alle recinzioni provvisorie dovrà essere richiesta, alla competente Struttura Comunale, l'autorizzazione alla realizzazione di un passo carraio temporaneo uso cantiere.
20. Tutte le strutture che interessano il suolo pubblico o aree private soggette a servitù di pubblico passaggio devono sottostare al Regolamento per l'applicazione del Canone per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche (COSAP).
21. Nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti di qualsiasi tipologia prevista dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, oltre ad interventi di rimozione dell'amianto ed interventi in materia energetica, si richiamano le disposizioni del Regolamento per il benessere e la tutela degli animali.

### **art.33 Cartelli di cantiere**

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello (di dimensioni minime 0,75 x 1,50 m per interventi che interessano tutto un edificio o più edifici; di dimensioni minime 0,40 x 0,55 m per interventi che riguardino parti del singolo edificio) o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata, realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
  - a) Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA)
  - b) Oggetto dell'intervento
  - c) Estremi catastali
  - d) Titolare e Committente dell'intervento
  - e) Data inizio dei lavori
  - f) Termine massimo di fine lavori
  - g) Progettista
  - h) Direttore Lavori
  - i) Progettista strutture (se previsto)
  - j) Direttore Lavori strutture (se previsto)
  - k) Progettista impianti (se previsto)
  - l) Direttore Lavori impianti (se previsto)
  - m) Impresa/e assuntrice dei lavori
  - n) Responsabile del cantiere
  - o) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto)
  - p) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto)
  - q) Estremi notifica preliminare (se dovuta)
  - r) Collaudatore statico (se previsto)
  - s) Certificatore energetico (se previsto)
3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile o in prossimità dello stesso.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
  - a) Estremi atti autorizzativi
  - b) Concessionario dell'opera
  - c) Responsabile Unico del Procedimento
  - d) Oggetto dell'appalto
  - e) Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile)
  - f) Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile)
  - g) Modalità di realizzazione
  - h) Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro)
  - i) Costi sicurezza (se nominato il C.S.)

- j) Ribasso d'asta
- k) Impresa appaltatrice
- l) Imprese sub-appaltatrici
- m) Progettista architettonico
- n) Progettista strutture
- o) Progettista impianti tecnici
- p) Direttore lavori
- q) Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione
- r) Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione
- s) Direttore di cantiere
- t) Assistente tecnico
- u) Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.)
- v) Data contrattuale di inizio e termine dell'opera
- w) Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche
- x) Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante

5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
6. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
7. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorno 5 dalla data di consegna dei lavori.
8. Il committente si obbliga altresì ad affiggere in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente copia della notifica preliminare, se dovuta.

#### **art.34 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni che hanno carattere autonomo sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente.
4. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
5. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia; è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma.
6. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.
7. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.

8. Si precisa inoltre che l'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta; qualora la collocazione dei tiranti inerisca proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà.
9. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
10. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

### **art.35 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze**

Fermo restando quanto disciplinato per le determinazioni delle variazioni essenziali (art. 54 della Legge regionale n. 12/2005) e per la determinazione delle difformità parziali (art. 34 del TUE), costituiscono altresì tolleranze lo scostamento, entro il 2% di qualsiasi parametro/indice urbanistico e/o edilizio.

Le eventuali modifiche al progetto originario, che siano riconducibili alla realizzazione dell'edificio e che siano state valutate nel procedimento di rilascio dell'abitabilità prima del 17 marzo 1985 sono considerate tolleranze costruttive.

In ogni caso gli indici minimi regolamentari previsti dalla vigente normativa (nazionale e/o regionale) devono essere rispettati integralmente senza tolleranze (soprattutto in negativo) e le eventuali tolleranze non devono comportare l'antigienicità e/o inabitabilità dell'alloggio.

### **art.36 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

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

9 aprile 2008, n. 81 Attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

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

documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.

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

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

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

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

### Capo I – Disciplina dell'oggetto Edilizio

---

#### art.38 **Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici**

- 1 Gli edifici devono essere realizzati a regola d'arte, adatti all'uso cui sono destinati e conformi ai requisiti tecnici e prestazionali definiti dalle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e dalle norme di settore vigenti in materia di:
  - a) resistenza meccanica e stabilità;
  - b) sicurezza in caso di incendio;
  - c) sicurezza sismica;
  - d) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - e) sicurezza nell'impiego;
  - f) protezione contro il rumore;
  - g) risparmio energetico ed isolamento termico;
  - h) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi e impianti;
  - i) progettazione universale ed eliminazione delle barriere architettoniche.
- 2 Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, deve essere perseguito per la parte interessata dall'intervento, l'adeguamento delle singole componenti funzionali o impiantistiche alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e alle norme tecniche di settore; fatte salve le specifiche disposizioni dettate dalle singole norme in merito all'applicazione dei requisiti cogenti e orientativi, sono ammesse deroghe in caso di oggettiva e comprovata impossibilità e purché non siano peggiorati i livelli di prestazione esistenti.

#### art.39 **Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica**

- 1 Al fine di favorire una migliore qualità della vita e orientare la produzione edilizia verso lo sviluppo sostenibile, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando le migliori tecnologie disponibili ai fini di:
  - ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili;
  - ridurre le emissioni inquinanti di qualsiasi natura;
  - garantire il migliore comfort ambientale interno ed esterno agli edifici;
  - favorire l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili;
  - sostenere il consumo responsabile dell'acqua potabile.
- 2 In particolare, al fine di orientare la produzione edilizia alla riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, al miglioramento della permeabilità dei suoli e delle capacità di adattamento, all'incremento della biodiversità urbana, alla mitigazione delle isole di calore, alla riduzione del consumo idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche, le iniziative urbanistiche e gli interventi edilizi devono adottare le misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana definite dal PGT. Nelle trasformazioni urbanistico-edilizie deve essere

- raggiunto il rapporto tra superficie permeabile (come intesa nelle definizioni uniformi) e la superficie territoriale o fondiaria di almeno il 30% negli insediamenti residenziali e il 15% negli insediamenti non residenziali. Negli insediamenti esistenti, nel caso la superficie permeabile sia inferiore a quella minima sopra indicata, non è ammesso incrementare la superficie impermeabile.
- 3 Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in modo da non provocare:
    - a) sviluppo di gas tossici;
    - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
    - c) emissione di radiazioni pericolose;
    - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
    - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
    - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
  - 4 I materiali di costruzione degli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, ecc...) e gli impianti di fornitura dei servizi, non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche, ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto o per impregnazione d'acqua.
  - 5 In particolare per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.
  - 6 In caso di interventi su edifici e strutture con presenza di materiali contenenti amianto, devono trovare applicazione le procedure e le modalità esecutive prescritte dalla legge 27 marzo 1992 n. 257 e dalla legge regionale 29 settembre 2003 n. 17 per il risanamento, la bonifica e lo smaltimento dell'amianto.
  - 7 Deve essere, comunque, segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e bonifica in un eventuale successivo intervento edilizio.
  - 8 Per favorire l'adozione di buone pratiche progettuali orientate a ridurre l'impatto ambientale, l'Amministrazione comunale adotta politiche attive finalizzate a favorire l'adesione a protocolli di sostenibilità orientati alla transizione verde (economia circolare, efficienza energetica, mobilità sostenibile, energie rinnovabili).
  - 9 Al fine di promuovere interventi programmatici e operativi in materia di riduzione del consumo energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell'edilizia e orientare lo sviluppo sostenibile del sistema energetico, contribuendo a ridurre la dipendenza energetica e le emissioni di gas a effetto serra, devono essere osservate le disposizioni vigenti in materia di:
    - metodologia per il calcolo delle prestazioni energetiche integrate degli edifici;
    - applicazione di requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici;
    - rendimento degli impianti termici o di climatizzazione;
    - criteri generali per la certificazione energetica degli edifici;
    - ispezioni periodiche degli impianti di climatizzazione.
  - 10 Ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti, devono essere altresì favorite le misure indicate nel Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile.
  - 11 Al fine di concretizzare azioni nel campo della prevenzione e riduzione dei rifiuti, gli edifici devono essere progettati e realizzati ponendosi come obiettivo quello di coniugare le

scelte generali di organizzazione delle modalità di raccolta dei rifiuti, con la progressiva riduzione della produzione di rifiuti.

- 12 Al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile nei modi e nei termini stabiliti dall'articolo 58 bis della LR 12/2005 e del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7.
- 13 Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, devono essere recepiti gli esiti dello studio comunale di gestione del rischio idraulico redatto ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 58 bis della LR 12/2005 e del RR 7/2017.
- 14 Nelle more dell'approvazione dello studio di cui al comma 13, gli interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica dovranno riferirsi al "Documento semplificato di rischio idraulico" approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 25/07/2023, adottando secondo le rispettive competenze, le misure strutturali di invarianza idraulica e idrologica, sia per la parte già urbanizzata del territorio che per gli ambiti di nuova trasformazione e le misure non strutturali ai fini dell'attuazione delle politiche di invarianza idraulica e idrologica a scala comunale.

#### **art.40 Tutela dall'inquinamento acustico**

Per la tutela dall'inquinamento acustico, si rimanda alla normativa di settore, in particolare alla L. 26 ottobre 1995, n.447, Legge quadro sull'inquinamento acustico e alla LR 13/01 e DGR applicative. Altresì per quanto concerne l'applicazione della norma per gli studi di impatto acustico e clima acustico, si rimanda alle norme citate. Per quanto attiene la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici si rimanda ai contenuti del DPCM 5/12/97 e relative norme UNI.

#### **art.41 Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

- 1 Ai sensi dell'articolo 90 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizioni delle Autorità competenti, dandone denuncia entro ventiquattro ore al Soprintendente o al Sindaco ovvero all'Autorità di pubblica sicurezza e provvedendo alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
- 2 Ove si tratti di cose mobili delle quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
- 3 Qualora durante i lavori venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione all'Autorità di pubblica sicurezza.
- 4 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 91, comma 2-bis, del D.Lgs. 81/2008, la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri, è eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione.
- 5 La bonifica dagli ordigni bellici dovrà essere realizzata da impresa specializzata in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

## **art.42 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon**

1. Per gli interventi atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e ss.mm.ii..
2. Le misure per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 230/95 e ss.mm.ii.) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. In assenza di "organismi riconosciuti" cioè abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da "organismi idoneamente attrezzati" (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei – Conferenza Stato Regioni – 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (p.e. la serie delle UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure, in attesa del recepimento della Direttiva 59/2013 nella normativa italiana, dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m<sup>3</sup>.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
5. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
6. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.
7. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali.
8. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.
9. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.
10. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

## **art.43 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

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

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.
3. Su motivata e documentata richiesta, possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

## **art.44 Tutela ambientale del suolo e sottosuolo**

1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno devono essere precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico e geotecnici prescritti dalle vigenti normative.
2. Al fine di garantire la tutela ambientale e della salute, nei seguenti casi, devono essere in particolare eseguite indagini ambientali preliminari per la verifica di qualità di suolo e sottosuolo:
  - a) a supporto di tutti gli interventi edilizi, ivi inclusi i cambi d'uso anche senza opere, da realizzare in aree e immobili dove siano state svolte attività produttive, sia industriali che artigianali, incluse altresì le attività di mero deposito e commercio di sostanze pericolose; in aree sede di impianti di trattamento rifiuti di qualunque tipo, anche non pericolosi; in aree interessate da cave cessate;
  - b) in tutte le aree oggetto di cessione diretta o indiretta al Comune;
  - c) in tutti gli areali interessati da serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, per lo stoccaggio di sostanze pericolose. I suddetti serbatoi devono sempre essere asportati unitamente ai relativi impianti connessi, in ossequio al divieto di abbandono di rifiuti nel sottosuolo previsto dalle norme nazionali.
3. L'indagine ambientale preliminare, realizzata a cura e spese degli interessati, deve essere realizzata con lo scopo di verificare l'intero sito, come definito dalle vigenti norme in materia di siti contaminati, perimetrato secondo la massima estensione, nel tempo, dell'area nella disponibilità dell'attività potenzialmente impattante, individuando eventuali centri di pericolo alla luce della ricostruzione storica dei principali eventi edilizi, usi e utilizzi.
4. L'esito dell'indagine ambientale preliminare deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnato da una relazione tecnica illustrativa sottoscritta da un tecnico con competenze specifiche in materia, che ne certifichi la validità e corredato dai certificati delle indagini effettuate, emessi da laboratori accreditati, e deve essere allegato ai titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.
5. L'indagine ambientale preliminare non è necessaria qualora le aree siano state oggetto di una precedente avvenuta bonifica, o intervento di recupero ambientale ovvero di una precedente indagine preliminare che abbia escluso impatti e situazioni di pericolo e non siano intercorse nel tempo compromissioni dello stato di qualità delle matrici ambientali.

6. Analogamente l'indagine ambientale preliminare non è necessaria qualora gli interessati possano opportunamente documentare e comprovare con una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri che l'uso pregresso dell'area e degli immobili sia tale escludere la presenza di una potenziale contaminazione.
7. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune, alla Città Metropolitana di Milano e, per conoscenza, all'ARPA Lombardia.
8. L'Amministrazione comunale adotta gli adempimenti necessari nel caso in cui gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, segnalino la necessità di integrazioni e approfondimenti. Se da queste integrazioni emergerà la presenza di potenziale contaminazione, si dovrà dare avvio al procedimento di bonifica.
9. È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee.
10. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
11. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini. I pavimenti dei locali adibiti ad usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone, non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante idoneo vespaio aerato. Possono essere ammesse soluzioni tecniche diverse, debitamente motivate e argomentate, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua.
12. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato e bonificato il sottosuolo in funzione degli usi previsti, nei modi e nei termini stabiliti dalle norme vigenti in materia.
13. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni ove sussistono sorgenti di emissioni elettromagnetiche in misura superiore di quanto stabilito dalla vigente normativa.

#### **art.45 Bonifica e qualità dei suoli**

1. Qualora i risultati delle indagini preliminari, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, e prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia.
2. Gli interventi edilizi possono iniziare solo alla positiva conclusione dell'intervento di bonifica e all'ottenimento delle eventuali relative certificazioni laddove previste dalla legge. Sono fatte salve le demolizioni e le altre opere strettamente funzionali agli interventi di bonifica, per le quali nell'ambito del procedimento di bonifica sia stato espresso specifico nulla osta.
3. Qualora il progetto di bonifica autorizzato preveda la suddivisione dell'intervento in lotti distinti, secondo le vigenti norme, le opere edilizie possono essere avviate nelle subaree che non devono essere assoggettate a bonifica o in corrispondenza di lotti con interventi di bonifica già completati e certificati, anche in contemporanea alle opere di bonifica ancora in corso su altri lotti.
4. I risultati dell'indagine e il certificato di avvenuta bonifica o l'atto di positiva conclusione del procedimento di bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi, segnalazioni o comunicazioni.
5. L'eventuale contaminazione residua del suolo deve essere compatibile con la futura destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.

6. Costituiscono vincolo per i successivi interventi di trasformazione del territorio, sia di nuovi progetti che di varianti degli stessi:
  - a) opere, manufatti e impianti permanenti appositamente realizzati nell'ambito del progetto operativo di bonifica, ivi inclusi i dispositivi di monitoraggio fissi;
  - b) lo scenario edilizio e le destinazioni d'uso presi a riferimento nell'analisi di rischio condotta nell'ambito del procedimento di bonifica;
  - c) opere e manufatti esistenti la cui presenza garantisce la non lisciviazione del riporto, ove risultato non conforme al test di cessione previsto dalla norma nazionale in materia;
  - d) le destinazioni d'uso di tipo commerciale/industriale e assimilabili qualora le indagini ambientali evidenzino il rispetto dei limiti di concentrazione soglia di contaminazione di colonna B ma non di colonna A di cui all'allegato 5 del Titolo V della parte IV degli allegati del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
7. Il superamento dei suddetti vincoli può essere ottenuto solo a seguito dell'apertura e positiva conclusione di un procedimento di bonifica, avente obiettivi coerenti col nuovo scenario.
8. Nel caso il procedimento di bonifica sia avviato a causa di una condizione imprevista riscontrata nel corso di efficacia del titolo abilitativo edilizio durante l'esecuzione degli interventi edilizi, i relativi lavori dovranno essere sospesi sino alla conclusione della bonifica.

#### **art.46 Manutenzione delle costruzioni e degli impianti**

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

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

impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e volatili in genere (fatto salvo quanto diversamente previsto da specifica normativa comunale sulla tutela degli animali). Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

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

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

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

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

### **art.47 Locali seminterrati e sotterranei**

1. Fatti salvi gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale ai sensi della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, i locali posti al piano seminterrato e al piano interrato non possono essere adibiti a locali primari di abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza (collegi, conventi, case di pena, caserme, alberghi, pensioni ed attività similari, strutture ospedaliere, socio-sanitarie e socio-assistenziali, strutture scolastiche).
2. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone, quali depositi, autorimesse, cantine. In tali casi devono essere privi di sistemi di riscaldamento e/o climatizzazione.
3. I locali siti al piano seminterrato e al piano interrato qualora siano destinati a superficie accessoria, devono possedere i requisiti previsti dall'ordinamento vigente secondo la precipua utilizzazione. Se condominiali, sono accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza. Se direttamente collegati a spazi di abitazione devono essere opportunamente isolati secondo la normativa vigente.
4. In ogni caso i locali siti al piano seminterrato e al piano interrato agibili legittimamente autorizzati secondo le norme edilizie ed urbanistiche, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, devono garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti.
5. In particolare, l'utilizzo di tali spazi per attività lavorative è disciplinato dalla vigente normativa in materia (D.Lgs 81/2008 e s.m.i.) a cui ci si dovrà attenere.
6. Il recupero di locali seminterrati ad uso abitativo è ammesso nei soli ambiti non esclusi dalla delibera di Consiglio Comunale n.32 del 31/07/20217 e nel rispetto di quanto previsto da specifiche norme di settore.
7. I locali seminterrati oggetto di recupero costituiscono spazi agibili, quando possiedono i requisiti di cui alla LR 7/2017.

### **art.48 Intercapedini e vespai**

1. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato di almeno cm. 40 altezza, con aerazione permanente dello stesso (non inferiore a 1/100 della superficie in pianta del locale). Il ricorso a soluzione

tecniche alternative al vespaio aerato è da consentire solo per interventi sul patrimonio edilizio esistente. ovvero dotati di sistemi certificati di isolamento. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno ovvero mediante l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

## **art.49 Scale**

### **Definizioni**

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

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

1. Le scale primarie sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra, devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq. 1 per ogni piano. Potrà essere consentita la illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq. 0,40 per piano servito.

### **Scale secondarie**

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

## **art.50 Locali sottotetto non agibili**

1. I locali sottotetto aventi altezza inferiori all'altezze minime di 2,10 mt di cui all'art.3.4.7 del Regolamento Locale d'igiene per locali b) e c) e anche se privi degli altri requisiti per essere destinati a locali di abitazione o a locali accessori, è possibile destinarli ad uso ispezione al sottotetto: in tali casi non possono essere accessibili direttamente con scala fissa. Anche se collegati direttamente a spazi di abitazione, per gli stessi non deve essere garantita la continuità microclimatica, pertanto, non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere separati mediante componenti di involucro edilizio opachi o infissi dai locali climatizzati.

## **art.51 Recupero dei locali sottotetto**

1. Ai fini del recupero dei locali sottotetto esistenti ad uso residenziale, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente. Gli eventuali spazi aventi altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale ripostiglio o deposito. Vedasi Titolo IV Capo I della L.R. n. 12/2005.

## **art.52 Volumi tecnici**

Sono volumi tecnici (in conformità alla Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973) 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.). Tali manufatti se posizionati in copertura non concorrono nella determinazione dell'altezza dell'edificio e sarà valutata la schermatura degli stessi in sede di autorizzazione paesaggistica.

## **art.53 Aggetti su strada, parapetti e davanzali**

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono soddisfare esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza ed essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.
2. L'aggetto su suolo pubblico di serramenti, balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dal marciapiede o di m. 4,50 dalla quota stradale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
5. Lo sporto e la profondità dei balconi deve essere verificata con quanto previsto dall'art. 58 "requisiti illuminotecnici".
6. Per non arrecare intralcio alla mobilità pedonale l'aggetto su suolo pubblico di pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano del marciapiede tale da non determinare situazioni di pericolo, e comunque mai superare la larghezza del marciapiede stesso.
7. Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne superiore a 50 cm (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.) devono avere un'altezza non inferiore a cm 100. I parapetti delle finestre devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.
8. I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a cm 110.
9. Tutti parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non attraversabile da una sfera di cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.
10. Eventuali spazi liberi tra le strutture maggiori di 10 cm, dovranno essere protetti in modo da non consentire l'intrusione e l'arrampicamento.
11. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche se previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni d'uso degli ambienti ove collocati (es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.).

## **art.54 Conformazione e dotazione delle unità immobiliari residenziali ed assimilabili**

### **Altezze minime dei locali**

L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione (**locali di abitazione**) quali: soggiorno, cucina, sala da pranzo, camera da letto, non deve essere inferiore a m 2,70. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a mt. 2,10.

Per gli spazi accessori (**locali integrativi**) quali: studio, sala da gioco, sala di lettura, veranda, taverna e di servizio (**locali di servizio**) quali: stanza da bagno, servizio igienico, posto di cottura, lavanderia, spogliatoio, guardaroba, corridoio, disimpegno, ripostiglio, cantina, l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m 2,40 ulteriormente riducibile a m 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (es. sottotetti, piani seminterrati, piani terra) si applica la specifica normativa regionale vigente.

### **Conformazione e superficie degli alloggi**

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'Articolo 55 (Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici), comma 2, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.
2. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone" in conformità ai contenuti del D.M. 05/07/1975.

### **Superfici utili degli ambienti**

La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un posto letto: 9,00 mq;
- camere a due posti letto:14,00 mq (alla formazione della camera da letto può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio solo se trattasi di arredo; non concorrono le superfici delimitate da murature/cartongesso);
- soggiorno: 14,00 mq;
- soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
- cucina: 8,00 mq;
- locale studio: 9,00 mq;
- uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo Articolo 55, servizio igienico, mq. 4,00 se disposti in unico vano. Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.

Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato al comma precedente.

Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia).

## **art.55 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici**

1. Le **cucine e gli spazi di cottura** devono avere le seguenti caratteristiche:
  - pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
  - soffitto di materiale traspirante;

- cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi;
  - parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.
2. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:
- pavimenti e pareti rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente per una altezza non inferiore a mt 1,80;
  - soffitto di materiale traspirante;
  - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, ecc.); per i secondi servizi igienici nelle unità abitative è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto
- dotazione minima di apparecchi sanitari:
- nel caso di abitazioni: costituita da lavabo, doccia o vasca, bidet e water (o sistema integrato vaso - pulizia intima),
  - nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un servizio igienico con wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);
  - qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale servizio igienico per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.

## art.56 **Soppalchi**

1. Si rimanda a quanto previsto e normato dal Regolamento Locale d'Igiene.

## art.57 **Qualità dell'aria**

### **Riscontro d'aria**

Per riscontro d'aria si intende la presenza di superfici finestrate apribili, ubicate su più pareti perimetrali, di norma contrapposte, ovvero di superfici finestrate apribili ubicate su pareti non contrapposte, purché la retta passante per due aperture su pareti diverse divida il locale in due parti di cui la più piccola non sia inferiore ad 1/3 del totale.

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 a 1/8 della superficie del pavimento per ciascuno degli spazi di abitazione e accessori così come sopra definiti

il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato solo per abitazioni con capacità ricettiva non superiore a due persone a condizione che siano adottate soluzioni alternative quali ad esempio, una delle seguenti:

- predisposizione di canna di aerazione naturale, anche non permanente, di adeguate dimensioni (sezione di area non inferiore a 200 cmq. e lunghezza non inferiore a 5 m. indipendente per ciascuna unità abitativa, sfociante oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo ubicato a distanza idonea da possibili fonti di inquinamento, realizzata preferibilmente in posizione opposta alla parete finestrata. Per l'adozione di tale soluzione,

in presenza di apparecchi a fiamma libera, l'apertura di aerazione dovrà essere incrementata di un valore almeno pari alla sezione della canna di aerazione;

- predisposizione di apertura finestrata apribile di adeguate dimensioni (superficie non inferiore a 0,5 mq) sopra la porta di ingresso purché prospiciente su spazio esterno aperto ed in posizione preferibilmente opposta alla apertura di aerazione sussidiaria.

#### **Areazione attivata: condizionamento / ventilazione meccanica**

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili);
- locali bagno con ventilazione.

#### **Areazione di tipo indiretto**

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti ad uso ispezione);
- spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti;

#### **Areazione naturale**

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 salubrità dell'aria siano le migliori tecnicamente possibili.

Deve essere altresì impedita l'immissione e il riflusso negli ambienti dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di sostanze inquinanti in essi prodotte.

Ferme restando le specifiche integrative relative alla ventilazione degli ambienti, le finalità di cui sopra si ritengono soddisfatte quando siano assicurate aerazioni naturali e sussidiarie per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

1. I serramenti computabili ai fini del calcolo aerante devono prospettare su spazio libero;
2. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/8 della superficie del pavimento del locale nel rispetto dell'art. 5 del DM 05/07/1975;
3. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio regolamentare.
4. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.

## art.58 **Requisiti illuminotecnici**

### **Illuminazione**

Al fine di garantire agli occupanti adeguate condizioni ergonomiche, il benessere psicofisico e la possibilità di relazione con l'ambiente esterno:

- a) in tutti gli spazi delle abitazioni (locali di abitazione) e nella prima stanza da bagno, deve essere assicurata un'adeguata illuminazione naturale diretta;
- b) in tutti gli spazi delle abitazioni di cui alla lettera (locali di abitazione) e nella prima stanza da bagno deve essere assicurata una adeguata visione verso l'esterno (per quest'ultima anche a mezzo di velux)

Possono usufruire di illuminazione solo artificiale i locali di servizio precedentemente menzionati.

1. L'illuminazione naturale diretta deve assicurare un fattore di luce diurna (FLD) (i) stimato non inferiore a 0,018 nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento, qualunque sia la posizione dell'ambiente, anche in presenza di ostacoli all'illuminazione (oggetti, pareti o strutture prospicienti, profondità del locale). Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m 0,60 misurata dal pavimento del locale.

(i) Il Fattore di Luce Diurna -FLD- è la misura dell'illuminamento diurno in un punto di un piano determinato, espressa come rapporto tra l'illuminamento in quel punto stesso e l'illuminamento esterno che nello stesso istante si verifica su un piano orizzontale esterno esposto alla luce libera della volta celeste senza irraggiamento diretto del sole.

Si considera altresì equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa tra 1 e 2 m. dal piano del pavimento. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate, come definite al comma precedente, sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio.

Sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, per una quota comunque non maggiore del 30% calcolato come al secondo comma.

- 1.bis È vietata la realizzazione di alloggi con affaccio a nord in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°. Le unità immobiliari con capacità ricettiva non superiore a 2 (due) persone potranno essere monoaffaccio ma dovranno avere la canna di aerazione naturale indipendente per ciascuna abitazione e sfociante in copertura con apposito comignolo ubicato a distanza idonea da possibili fonti di inquinamento.

2. Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate, i seguenti ambienti:
  - pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
  - locali non destinati alla permanenza di persone;
  - i locali destinati a servizi igienici
  - spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti.

## Requisiti illuminazione naturale e diretta e parti trasparenti e visione lontana

### Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta

Il requisito minimo di illuminazione naturale diretta per gli spazi di abitazione e spazi accessori e per la prima stanza da bagno, si ritiene soddisfatto quando la superficie illuminante utile non è inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo, con le specificazioni e le integrazioni di seguito riportate.

### Superficie illuminante utile in presenza di ostacoli o limitazioni alla illuminazione naturale

In presenza di ostacoli o limitazioni all'illuminazione naturale diretta, la superficie illuminante utile deve essere opportunamente dimensionata in modo da garantire comunque il rispetto del requisito sopramenzionato procedendo come di seguito specificato:

#### a) Presenza di aggetti (i)

(i) aggetto = parte sporgente dalla facciata di un edificio o elemento architettonico sporgente dal corpo della costruzione, come cornice, balcone, mensola, modanatura e simili

Quando al di sopra dell'apertura finestrata (con voltino usualmente a quota non maggiore di +2,50 m. dal pavimento) è presente un aggetto:

- dal punto più esterno dello stesso si traccia il segmento di retta perpendicolare alla parete;
- se il segmento ha lunghezza inferiore o uguale a m. 1,20 non si tiene conto dell'ostacolo alla illuminazione;
- se il segmento ha lunghezza superiore a m. 1,20, la eventuale porzione di apertura finestrata che si trova ad una distanza da tale segmento inferiore o uguale alla metà della lunghezza del segmento stesso deve essere considerata utile agli effetti dell'illuminazione solo per 1/3.

#### b) Presenza di pareti o di strutture prospicienti

Di regola la distanza tra le pareti finestrate prospicienti di edifici, anche esistenti, e anche quando una sola di esse è provvista di finestre, o tra pareti finestrate e strutture prospicienti che costituiscono ostacolo all'illuminazione, deve essere non inferiore alla maggiore delle altezze misurate dal piano marciapiede perimetrale al punto più alto degli edifici o della struttura prospicienti.

Per le situazioni in cui ciò non si verifichi si deve operare nel seguente modo:

- per ciascuna apertura finestrata si tracciano le rette passanti per il centro (ii) dell'apertura stessa e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospiciente e si prende in considerazione la retta che forma l'angolo maggiore con la sua proiezione sul piano orizzontale;
- se l'angolo è inferiore o uguale a 45° non si tiene conto dell'ostacolo alla illuminazione;
- se l'angolo è superiore a 45° l'apertura finestrata deve essere proporzionalmente aumentata fino a raggiungere il 20% (1/5) della superficie del pavimento per un angolo di 60°.

Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni in cui l'angolo determinato come sopra riportato sia maggiore di 60°.

L'incremento della superficie finestrata utile per angoli compresi tra 45° e 60° si ottiene dalla seguente formula (ricavata per interpolazione lineare):

$$I = Sp \cdot ((a - 45)/200)$$

dove:

I = incremento in mq della superficie finestrata utile (da sommare al valore pari ad 1/8)

Sp = superficie del pavimento in mq

a = maggiore degli angoli formati dalle rette passanti per il centro della finestra e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospicienti

(ii) Nei casi più comuni che si possono presentare il centro si individua nel seguente modo:  
apertura finestrata rettangolare o quadrata: punto di intersezione delle diagonali  
apertura finestrata circolare: centro della circonferenza

### **c) Locali di profondità maggiore di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra**

Di regola i locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Potrà essere ammessa una profondità maggiore, comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento, a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.

L'incremento della superficie illuminante utile per locali di profondità compresa tra 2,5 e 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra si ottiene dalla seguente formula (ricavata per interpolazione lineare):

$$I = Sp (V - 2,5)/8$$

dove:

I = incremento in mq della superficie finestrata utile (da sommare al valore di 1/8) Sp = superficie del pavimento in mq

V = rapporto tra la profondità del locale e l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

La limitazione prevista alla lettera a) si applica anche nei casi di cui alle lettere b) e c). Quando si verificano entrambe le condizioni riportate alle lettere b) e c), gli incrementi risultanti da ciascun calcolo devono essere sommati.

### **Visione sull'ambiente circostante**

Fatto salvo il rispetto della normativa in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (i), il raggiungimento dell'obiettivo della visione sull'ambiente circostante è garantito quando la visione verso l'esterno è assicurata per tutta la serie dei punti di vista distribuiti in verticale ad un'altezza dal pavimento compresa tra 1,00 m e 2,00 m in corrispondenza di tutti gli spazi abitativi (locali di abitazione) del presente Regolamento.

## **art.59 Aereazione attivata, ventilazione e requisiti igrometrici**

### **Stanze da bagno e servizi igienici**

Ogni abitazione deve disporre di almeno una stanza da bagno dotata di aerazione sussidiaria naturale fornita da apertura finestrata apribile all'esterno, di superficie non inferiore a mq. 0,50 e comunque non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Le stanze da bagno aggiuntive e i servizi igienici, privi della regolamentare aerazione naturale sussidiaria, devono essere dotati di impianto di aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri un ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in espulsione intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 1 ulteriore ricambio dopo ogni utilizzazione dell'ambiente.

Nel recupero del patrimonio esistente il primo bagno deve essere dotato di aerazione naturale o, in caso di comprovata impossibilità tecnica a dotarlo di finestra apribile all'esterno, di impianto di VMC (ventilazione meccanica controllata)

### **Corridoi, disimpegni**

Nei corridoi e nei disimpegni di lunghezza superiore a m. 10, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte), o di superficie non inferiore a mq. 20, non comunicanti su spazi di abitazione primaria, deve essere assicurata una aerazione sussidiaria naturale mediante superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/12 della superficie in pianta ovvero una

adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 0,5 volumi/ora.

### **Lavanderie e/o stirerie**

Gli spazi di servizio destinati a lavanderia e/o stireria, devono essere dotati di aerazione sussidiaria naturale ottenuta mediante superficie finestrata apribile non inferiore a 0,5 mq. e comunque non inferiore a 1/8 della superficie in pianta ovvero di adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri, per il periodo d'uso, il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 15 volumi/h.

### **Cantine**

L'insieme degli spazi destinati a cantina, comunicanti tra loro, deve essere dotato di un adeguato ricambio d'aria naturale mediante la realizzazione di aperture verso l'esterno di superficie non inferiore ad 1/30 della superficie complessiva in pianta.

Ciascun singolo spazio deve essere comunque dotato di superficie di aerazione naturale non inferiore ad 1/100 della superficie in pianta realizzabile anche sulla porta di ingresso.

Fermo restando il divieto di comunicazione diretta con box o con centrali termiche, nella superficie di aerazione per l'aerazione di tali spazi di servizio possono essere computate aperture di comunicazione con altri ambienti dotati di regolamentare aerazione naturale.

### **Altri spazi di servizio**

Negli altri spazi di servizio, quali spogliatoi, guardaroba e ripostigli, di superficie maggiore di 5 mq., deve essere assicurata una aerazione sussidiaria naturale mediante superficie finestrata apribile non inferiore a 0,5 mq. e comunque non inferiore a 1/12 della superficie in pianta ovvero una adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri, per il periodo d'uso, il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 3 volumi/ora.

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

1. Al fine dell'allontanamento all'esterno del fabbricato degli odori, vapori e gas combustibili derivanti dalla cottura dei cibi, ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna fumaria o di una canna di esalazione (per i soli odori e vapori) realizzata secondo le norme vigenti e sfociante in copertura.
2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne fumarie o di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente.
3. 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 idonee canne fumarie sfocianti in copertura secondo le norme vigenti.

## **art.60 Comignoli: altezze ed ubicazioni**

Al fine di assicurare un'adeguata dispersione e diluizione dei prodotti della combustione dovranno essere osservate, quali requisiti minimi, le seguenti indicazioni:

1. per impianti termici per la climatizzazione degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda e apparecchi di combustione alimentati con combustibili solidi o liquidi, di qualsiasi potenzialità:  
i comignoli devono risultare più alti di almeno 1,00 m. rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 m. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini devono sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta presente nel raggio di 50 m., diminuita di 1 m. per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 m.

Fanno eccezione i generatori di calore alimentati con combustibile a legna (ivi compresi i caminetti anche ad uso saltuario), di potenzialità inferiore a 35Kw per i quali si applicano le norme UNI di riferimento (10683/98).

2. per gli apparecchi alimentati a combustibile gassoso si farà riferimento alle normative tecniche (Norme UNI), anche in relazione alla potenzialità degli apparecchi installati.

### **Comignoli ubicati su tetti e terrazzi agibili**

Di norma e' vietato lo sbocco di camini o canne fumarie su tetti piani e terrazzi agibili.

In caso di impedimenti tecnico strutturali che non consentono l'applicazione di quanto al precedente comma, fermo restando che sia più alto di almeno 40 cm del filo superiore di aperture finestrate nel raggio di 8 m e sia più alto di 50 cm rispetto a qualsiasi struttura, fabbricato o ostacolo, privi di aperture finestrate nel raggio di 5 m, il comignolo dovrà comunque essere ubicato a quota non inferiore a 2,5 m. dalla quota del pavimento del tetto o del terrazzo agibile.

### **art.61 Corti o cortili**

Si rimanda a quanto previsto e normato dal Regolamento Locale d'Igiene.

### **art.62 Pergotende di uso privato**

Con riferimento all'installazione, riparazione, sostituzione o rinnovamento di tende, tende a pergola, pergotenda e copertura leggera di arredo, da realizzarsi in adiacenza a cortine edilizie con specifico riferimento a quanto emanato dal D.M. 2 marzo 2018, su opere edilizie realizzabili in regime di edilizia libera, si fa presente che dette realizzazioni devono sempre presentare tre lati liberi. E' espressamente vietato l'utilizzo di materiali rigidi e cristalli per le protezioni verticali al fine di evitare aumenti di S.L.

E' fatta salva l'autorizzazione paesaggistica e/o quella relativa agli edifici soggetti a vincolo monumentale.

### **art.63 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 81/2008.
2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso.
3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
4. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:

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

#### **art.64 Fascicolo del fabbricato**

Il fascicolo del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla pratica di agibilità e consegnato al proprietario o Amministratore nel caso di condominio. Il documento deve contenere le principali informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e/o delle modificazioni apportate alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, impiantistiche e di sicurezza.

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

---

### art.65 **Passi carrai ed uscite per autorimesse**

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione. La misura dell'arretramento è proporzionata alle destinazioni funzionali previste e, comunque, aumentata in tutti i casi in cui si preveda la movimentazione di automezzi eccedenti le dimensioni delle autovetture. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso unicamente quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna. L'accesso agli spazi pubblici deve avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. A tale scopo prima dell'immissione sullo spazio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato un tratto pianeggiante, "piattaforma", avente dimensioni sufficienti ad accogliere un veicolo fermo. Per comprovate limitazioni costruttive o nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, è ammessa la deroga alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, previo benestare del Comando di Polizia Locale.

È consentito il mantenimento dei passi carrai esistenti, legittimamente autorizzati, nel caso di sostituzione del cancello.

### art.66 **Recinzioni**

1. Gli elementi di delimitazione (come la recinzione e le siepi) prospicienti lo spazio pubblico (lungo le aree pubbliche e aperte al pubblico transito o in vista di queste) devono:
  - avere forme, materiali e colori adatti al contesto;
  - essere tali da conseguire la migliore unità compositiva con le recinzioni limitrofe;
  - essere tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura, rispettare il decoro e garantire un adeguato inserimento nel contesto ambientale;
  - essere realizzate con tipologie trasparenti o semi-opache, qualora in prossimità di incroci stradali in modo da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
2. Di norma, in tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di recinzioni di filo spinato e cieche. Può essere ammessa la formazione di recinzioni cieche a mezzo di oscuranti:
  - lungo il confine tra proprietà private;
  - eccezionalmente, verso lo spazio pubblico, lontano da intersezioni stradali, unicamente nel caso in cui siano in continuità di altre recinzioni esistenti e tale soluzione determini una evidente miglioria estetico-ambientale;
  - in altri casi specificati dagli strumenti di pianificazione generale o attuativa.
3. Di norma le recinzioni verso gli spazi pubblici, in ogni caso, l'altezza complessiva di m 2,00. Nei casi di recinzioni semi-opache, nel rispetto dell'altezza complessiva, le stesse possono avere una zoccolatura in muro di altezza non superiore a cm 60 dalla sede stradale. Nel caso di terreno in pendenza, le recinzioni devono presentare un profilo "a gradoni", che rispetti l'altezza massima prescritta e si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.

4. In caso di recinzioni costituite da reti metalliche, le stesse dovranno essere sostenute con paletti infissi nel terreno o con cordoli emergenti dal suolo non oltre 50 cm; la possibilità di realizzare cordoli emergenti dal terreno è esclusa per le recinzioni in rete metallica interne alle fasce di rispetto stradale. Sono consentite deroghe esclusivamente nei casi di recinzioni poste a salvaguardia di edifici o impianti pubblici di particolare sensibilità, e di interventi di completamento di manufatti esistenti già caratterizzati da altezze maggiori di m 2,00.
5. Le nicchie contatori ed i locali destinati ad accogliere gruppi di misurazione privati ed impianti similari, devono essere ricavati entro la sagoma delle recinzioni rivolte verso la pubblica via, onde consentire un agevole lettura e manutenzione da parte degli operatori delle società di gestione delle reti di sottoservizi. La loro realizzazione deve, quanto più possibile, risultare integrata con il contesto edilizio ed ambientale circostante, contenendo massimamente le dimensioni.
6. Per evitare l'intralcio della pubblica via, in caso di interventi quali:
  - nuova costruzione, comunque denominata (costruzione ex novo, ampliamento, sopralzo ecc.),
  - ristrutturazione edilizia comportante demolizione e la ricostruzione dell'edificio preesistente o la modifica della sagoma e del sedime dello stesso,
  - rifacimento delle recinzioni esistenti su fronte strada,

è necessario prevedere uno spazio idoneo e di dimensioni adeguate, facilmente accessibile dalla strada, per la collocazione di contenitori per i rifiuti solidi urbani.

#### **art.67 Numerazione civica**

1. Ai sensi dell'articolo 42 del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223, le porte e gli altri accessi dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di materiale resistente.
2. L'Amministrazione comunale assegna la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente in conformità alle norme stabilite dall'Istituto nazionale di statistica e previo parere favorevole del Servizio Anagrafe a tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
3. L'Amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione). L'indicatore ecografico interno è posato a cura del proprietario.
4. I proprietari degli edifici devono acquisire e apporre a propria cura e spese, i numeri civici ed eventuali loro subalterni, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
5. Il numero civico deve essere collocato normalmente a fianco dell'ingresso, a destra di chi lo guardi dallo spazio pubblico, ad un'altezza compresa tra m. 2,00 e m. 3,00 e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del proprietario dell'edificio.
6. Per i nuovi accessi, i numeri civici devono essere indicati su targhe di materiale idoneo con scritta nera su fondo bianco ed avere preferibilmente forma rettangolare e comunque secondo le sagome, le forme e colori derivanti dalla tradizione locale; per inserimenti in aree di circolazione già numerate, le targhe dovranno uniformarsi alla tipologia già presente.
7. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
8. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione comunale, nel termine di quindici giorni, gli eventuali indicatori in precedenza assegnatigli.

9. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

#### **art.68 Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette**

Gli edifici con destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione o oggetto di intervento comportante demolizione con ricostruzione, composti da più di 8 unità immobiliari, o con SL superiore a 300 mq qualora abbiano destinazione non residenziale, devono essere dotati di spazi attrezzati per il deposito di biciclette.

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

---

#### **art.69 Aree verdi, parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, orti urbani, parchi e percorsi in territorio rurale sentieri connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano connessioni alla rete verde comunale**

1. Al fine di tutelare e promuovere il verde come elemento qualificante del contesto urbano e come fattore di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, tutti gli interventi devono 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. Tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia devono essere corredati da opportuni elaborati progettuali del progetto del verde, con descrizione dell'inquadramento generale delle aree a verde, la definizione delle funzioni principali che le caratterizzano, le principali caratteristiche quali ad esempio la disposizione degli alberi, degli arbusti e delle superfici inerbite, delle aree pavimentate, e degli impianti.
3. Gli interventi consentiti e possibili sulle aree verdi e sul patrimonio arboreo, nonché la loro cura ed implementazione, sono inoltre disciplinati dal vigente PGT.
4. La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi pubblici o alle altre edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti.
5. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni impermeabili deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento. Al fine di incrementare la dotazione di superfici a verde, volta a mitigare gli effetti delle isole di calore e garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni, è consentito l'utilizzo di tali aree per la sosta dei veicoli.
6. I proprietari di aree verdi sono tenuti a provvedere al decoro, alla cura e alla manutenzione delle stesse secondo le opportune pratiche agronomiche e provvedendo al contenimento delle specie infestanti. In particolare, i proprietari di aree verdi devono assicurarsi che piante, arbusti e siepi non invadano, oltre il confine di proprietà, spazi di uso pubblico o altre proprietà, interferendo con la circolazione pedonale o veicolare, ostruendo la visibilità della segnaletica stradale, mettendo a rischio la sicurezza e l'incolumità delle persone.
7. È vietato l'impiego delle specie di cui alle liste nere delle specie alloctone animali e vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione individuate con dgr. 16 dicembre

2019 - n. XI/2658 e in eventuali elenchi, definitivi o temporanei, emanati dai competenti organi quale misura di prevenzione contro parassiti o patogeni.

8. Ogni intervento di abbattimento di alberi è soggetto a preventiva verifica dei disposti della normativa in materia di vincolo Paesaggistico (DPR 31/2017, allegati A e B). Al fine di reintegrare la consistenza del patrimonio arboreo esistente, per ciascun individuo arboreo abbattuto il richiedente dovrà piantare uno o più individui arborei, scegliendo prioritariamente esemplari appartenenti a specie autoctone o naturalizzate e di dimensioni tali da assicurare un rapido effetto paesaggistico. In caso di impossibilità di compensazione all'interno dell'area dove è stato effettuato l'intervento di abbattimento, la compensazione potrà avvenire in altro luogo concordato con i competenti uffici comunali.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non trovano applicazione per le piantagioni di alberi da frutto finalizzate alla produzione, le coltivazioni specializzate e semi-specializzate per l'arboricoltura da legno, le attività florovivaistiche, gli impianti realizzati in avvicendamento con le colture agrarie.

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

---

### **art.70 Approvvigionamento idrico**

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

### **art.71 Depurazione e smaltimento delle acque**

La depurazione e lo smaltimento delle acque viene normato dal "Regolamento del servizio Idrico Integrato della Provincia di Milano", adottato con delibera del C.C. n. 12 del 16 aprile 2014.

### **art.72 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi aventi le caratteristiche di seguito descritte.
2. Nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato e dedicato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.
3. I locali raccolta rifiuti, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite locali e/o isole ecologiche dedicate quali spazi integrativi dedicati esclusivamente al conferimento di (plastica, carta e vetro ecc...)
4. La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.
5. Le canne di caduta per il conferimento dei rifiuti degli edifici esistenti sono fatti obbligo di dismissione.

6. I locali raccolta rifiuti, qualora realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio, dovranno essere realizzati con materiali e tipologia tali da essere correttamente inseriti nel contesto urbano di riferimento.

### **art.73 Distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas e reti di teleriscaldamento**

1. L'allaccio alle reti distributive dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento, le reti interne agli immobili privati e gli strumenti di misurazione dei consumi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato.
2. La distribuzione delle reti dei pubblici servizi (fognatura, acqua potabile, illuminazione pubblica, energia elettrica, gas, telecomunicazioni) è affidata alle Aziende che a vario titolo (proprietario, concessionario, gestore) provvedono alla loro posa, manutenzione e fornitura.

### **art.74 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.
2. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.
3. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.
4. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.
5. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
6. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

### **art.75 Installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica**

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 48 del 10/06/2020, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei

veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.

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

#### **art.76 Telecomunicazioni**

1. Le reti delle telecomunicazioni sono soggette alle norme del Regolamento per la concessione del suolo, del sottosuolo e di infrastrutture municipali per la costruzione di reti pubbliche delle telecomunicazioni.
2. Per quanto riguarda gli obblighi relativi della infrastrutturazione digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del d.p.r. 380/2001 s.m.i.

#### **art.77 Rete di illuminazione pubblica**

1. Gli impianti di illuminazione pubblica di nuova realizzazione per opere di urbanizzazione a scomputo e non a scomputo, dovranno essere realizzati in linea a quanto dettato dalle specifiche tecniche di riferimento del Comune, in osservanza e nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e smi L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).
2. Per gli impianti alimentati in linea aerea, i proprietari frontisti sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici elementi di illuminazione pubblica per l'interesse collettivo.

#### **art.78 Illuminazione esterna negli spazi privati**

1. Gli impianti di illuminazione per esterni in aree private, anche se asservite all'uso pubblico, dovranno essere realizzati dal Privato nel rispetto dei regolamenti vigenti e della normativa di riferimento (L.R. n17/2000 e smi L.R. n38/2004 - L.R. n31/2015 – EN 13201 – UNI 11248).
2. Gli orari di accensione e spegnimento dovranno essere in linea con gli orari di esercizio degli impianti d'illuminazione pubblica presenti sul territorio Comunale.
3. La gestione dell'impianto per esterni comprendente la posa di quadro elettrico privato, manutenzione e spese energia è totalmente a carico del Privato.

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

---

#### **art.79 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, siano rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, dei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, arredi urbani, spazi aperti verdi e infrastrutture.
2. 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.
3. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione ad opera della Commissione Comunale per il Paesaggio.

4. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di relazionare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
5. Qualora, a seguito di demolizione o d'interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, ai proprietari dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
6. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
7. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà risultare coerente al piano urbano d'illuminazione.

#### **art.80 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Gli interventi relativi alle facciate degli edifici devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto dei valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio e del contesto circostante.
2. La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli; l'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura circostante. E' pure possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado.
3. Gli interventi sulle facciate degli edifici, nonché di tinteggiatura e colorazione degli elementi costitutivi delle medesime, devono obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi di intonacatura o di ripristino degli intonaci e devono essere di norma estesi all'intera facciata dell'edificio ed a tutti gli elementi costitutivi, prescindendo dalle suddivisioni di proprietà. Inoltre detti interventi, quando riguardano la manutenzione, il recupero, il risanamento il rifacimento delle facciate, devono ricomprendere di norma tutte le facciate dell'edificio e in ogni caso l'intera facciata visibile dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico nonché tutti gli elementi costitutivi della medesima al fine di conseguire una idonea ricomposizione della facciata. La finalità descritta può essere conseguita mediante:
  - il ripristino o il rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti;
  - il ripristino o il rifacimento degli architravi, di volte, di fasce marcapiano e di zoccolature;
  - il ripristino o il rifacimento, anche con la risagomatura, delle aperture e dei relativi davanzali e contorni;
  - il ripristino, l'installazione e/o la colorazione degli infissi (in materiale, dimensioni e colori appropriati);
  - rifacimento della tinteggiatura e delle decorazioni;
  - rimozione di insegne, di targhe, di pannelli di esercizio, di tende solari e simili non conformi alle disposizioni del presente regolamento e l'eventuale loro sostituzione;
  - il ripristino o la sostituzione di altri elementi costitutivi di rilievo.

4. La colorazione delle facciate e degli elementi costitutivi delle medesime deve essere congruente con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica. L'utilizzo delle cromie del Piano del Colore comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 1.6.2004, o di successivo provvedimento sostitutivo, contribuisce a configurare l'ipotesi prevista dal punto 2 dell'Allegato A (INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA) del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

#### **art.81 Serramenti esterni degli edifici**

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza; in tali caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico.
2. Qualora siano dimostrate obiettive impossibilità costruttive alla realizzazione in posizione arretrata o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, i serramenti relativi ad uscite di sicurezza - sempreché siano utilizzati esclusivamente in situazione di emergenza - possono avere apertura anche su spazi pubblici o di uso pubblico, a condizione che la loro presenza sia adeguatamente segnalata da cartelli, leggibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico, e da indicatori luminosi e sonori attivabili automaticamente in caso di apertura.
3. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di m. 3,00 dal piano del marciapiede o ad un'altezza di m. 4,50 dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi.

#### **art.82 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

Pe quanto concerne le insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e cartelloni pubblicitari, si rimanda integralmente al "*Piano generale degli impianti pubblicitari e delle pubbliche affissioni*" in vigore, approvato in data 29 gennaio 2021 il Comune di Magenta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2

- 1.

#### **art.83 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.
2. Una corretta organizzazione degli spazi della città, inoltre, influisce sulla sicurezza dei luoghi: a tale fine gli interventi devono essere orientati alla realizzazione di spazi vitali, definiti e visibili, in modo da sottrarre spazio al crimine ed indurre una miglior percezione di sicurezza nei cittadini.
3. Nel rispetto delle attribuzioni funzionali previste dalla normativa vigente, le modalità di raccolta, trattamento e conservazione dei dati personali mediante sistemi di videosorveglianza gestiti, nell'ambito del proprio territorio, dal Comune di MAGENTA, sono disciplinate dal vigente "Regolamento del sistema di videosorveglianza per la sicurezza cittadina del Comune di Magenta".

## Capo VI – Elementi costruttivi

---

### art.84 **Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici, secondo i criteri di accessibilità, visitabilità e adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi.
2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc...), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione i progetti dovranno orientarsi anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con la legge 3 marzo 2009. n. 18.
3. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente.
4. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative sono ammesse eccezionalmente deroghe ai parametri, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia.

### art.85 **Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia**

1. Le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, sono considerati locali tecnici (come previsto dalla norma) e conseguentemente non sono computati ai fini volumetrici purché abbiano i requisiti previsti dalla normativa regionale.
2. I locali retrostanti le serre devono mantenere il prescritto rapporto illuminante ed aerante; la serra non deve alterare i rapporti aerilluminanti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Comunale e dalla vigente normativa (D.M. 05/07/1975) per le specifiche destinazioni d'uso, né potrà contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi

### art.86 **Piscine pertinenziali**

1. Le piscine pertinenziali alle costruzioni, possono essere realizzate nelle aree di pertinenza urbanistica delle stesse, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - La dimensione massima della superficie d'acqua non può essere superiore a 60 mq;
  - La distanza dai confini, anche se completamente interrata, non può essere inferiore a 2 metri, misurata dal filo interno della vasca;
  - Lo smaltimento delle acque deve essere autorizzato.
2. È consentito posizionare piscine stagionali senza titolo edilizio.

### art.87 **Altre opere di corredo agli edifici**

1. È consentito installare, senza alcun titolo edilizio e previa verifica della necessità di autorizzazione paesaggistica, fatti salvi i diritti di terzi, elementi di arredo, privi di qualsiasi elemento realizzato in opera, quali, a titolo meramente esemplificativo:
  - Ricovero per animali domestici e/o attrezzi: prefabbricati, in legno o altro materiale comunque non di risulta. Le dimensioni massime sono: superficie 9 mq e altezza 2,20 m.

- Pergolato: strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato.

## titolo 4. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### art.88 **Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di personale tecnico comunale e agenti di polizia locale e può far procedere d'ufficio alla verifica dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità alle disposizioni vigenti in materia edilizia e al progetto approvato.
3. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla richiesta o presentazione di titoli abilitativi. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo se dovuto, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, o degli strumenti urbanistici, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni di legge.
4. Il deposito di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 può avvenire, fino alla definizione di modalità telematiche diverse da parte dell'Agenzia delle Entrate, tramite PEC. In tal caso è necessario attendere il riscontro dell'avvenuto deposito.

### art.89 **Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Gli Uffici Comunali possono effettuare in ogni momento i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.

### art.90 **Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da 25 euro a 500 euro previste all'art. 7bis del D.Lgs. 267/2000 per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica e di quelle eventualmente previste da altri Regolamenti o specifiche normative di settore.
2. Di seguito è allegata la tabella delle singole violazioni delle prescrizioni contenute nel Regolamento e delle relative misure della sanzione pecuniaria.
3. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nella tabella che segue, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi previsti dal presente Regolamento, ove non diversamente disposto nella tabella che segue, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 100 a € 500.

4. L'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 100 a € 500.
5. L'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 150 a € 500.

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

<b>VIOLAZIONE</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MASSIMO</b>
Mancata manutenzione delle costruzioni	€ 100	€ 500
Mancata manutenzione delle aree/pulizia/protezione ai fini dell'inaccessibilità	€ 100	€ 500
Mancata comunicazione inizio lavori P.d.C.	€ 100	€ 500
Mancata comunicazione fine lavori C.I.L.A., SCIA e P.d.C.	€ 100	€ 350
Mancata comunicazione per recinzione provvisoria	€ 100	€ 350
Mancata messa in sicurezza in caso di sospensione dei lavori	€ 150	€ 500
Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi minori	€ 100	€ 250
Mancata tenuta copia progetto per interventi edilizi maggiori	€ 100	€ 350
Mancata posa del cartello di cantiere	€ 100	€ 500
Mancata posa numero civico	€ 100	€ 250
Mancata indicazione Amministratore	€ 100	€ 250
Mancata indicazione di accesso carraio	€ 100	€ 250
Mancato rispetto delle prescrizioni su nidificazione piccioni	€ 100	€ 300
Mancata comunicazione tempestiva sostituzione direttore/assuntore lavori	€ 100	€ 500

## titolo 5. NORME TRANSITORIE

### art.91 **Aggiornamento del regolamento edilizio**

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

### art.92 **Disposizioni transitorie**

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

Allegato: Deliberazione regionale

**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**

## LA GIUNTA REGIONALE

## Visti:

- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed, in particolare, l'articolo 4, comma 1- sexies (introdotto dall'articolo 17 bis decreto-legge 133/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge 164/2014), secondo il quale «Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni»;
- la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed in particolare la parte II - Gestione del Territorio capo 1 disposizioni generali;
- l'intesa del 20 ottobre 2016, siglata in sede di Conferenza unificata, 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, pubblicata in Gazzetta ufficiale, Serie generale, n. 268 del 16 novembre 2016;

Considerato che lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo e i relativi allegati costituiscono, ai sensi del medesimo articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. n. 380 del 2001, livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale;

Considerato che la sopracitata intesa:

- persegue l'obiettivo di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali su tutto il territorio nazionale, prevedendo che essi non riproducano le disposizioni statali e regionali cogenti e auto-applicative che incidono sull'attività edilizia e che siano predisposti, anche nelle tematiche riservate all'autonomia comunale, secondo un elenco ordinato delle varie parti, valevole su tutto il territorio nazionale;
- ha altresì lo scopo di garantire che la disciplina contenuta nei regolamenti edilizi sia guidata da principi generali, fondata su un insieme di definizioni uniformi e sviluppata secondo le specificità e le caratteristiche dei territori e nel rispetto della piena autonomia locale;
- prevede che le Regioni a statuto ordinario recepiscano lo schema di regolamento edilizio tipo e le definizioni uniformi, provvedendo anche all'integrazione e alla modificazione della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia in conformità alla normativa regionale vigente, nonché all'eventuale specificazione o semplificazione dell'indice nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema di regolamento edilizio tipo oggetto dell'intesa;
- dispone che il recepimento regionale stabilisca altresì i metodi, le procedure e i tempi da seguire per l'adeguamento comunale, comunque non superiori a centottanta giorni dal suddetto recepimento;
- prevede che il mancato adeguamento da parte dei comuni, nei termini previsti, comporti la diretta applicazione delle definizioni uniformi e delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;
- dispone che il recepimento delle definizioni uniformi non comporti la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti;

Preso atto pertanto che in ordine ai provvedimenti regionali da assumere per il recepimento dell'intesa, al fine di garantire modalità idonee di adeguamento delle discipline comunali al

regolamento edilizio tipo per l'ambito territoriale regionale, occorre in particolare:

- recepire e adeguare lo schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'allegato 1 dell'intesa del 20 ottobre 2016;
- recepire e adeguare le definizioni tecniche uniformi di cui all'atto di coordinamento del 4 febbraio 2010, in coerenza alle definizioni uniformi contenute nell'Allegato 1-A dell'intesa del 20 ottobre 2016;
- effettuare la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano diretta applicazione nel territorio della Regione Lombardia, adeguandola alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, contenuta nell'Allegato 1-B dell'intesa del 20 ottobre 2016;

Visti i seguenti documenti a tal fine predisposti e allegati alla parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione:

- Schema di regolamento edilizio-tipo (Allegato A);
- Definizioni tecniche uniformi (Allegato B);
- Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale (Allegato C);
- Indicazioni ai Comuni per l'adozione dello schema di Regolamento edilizio tipo regionale (Allegato D);

Valutato che, per tutti i contenuti di cui ai precedenti alinea, occorre anche definire le disposizioni inerenti i termini, le modalità e gli effetti dei dovuti recepimenti da parte dei Comuni, in coerenza alle previsioni contenute nel richiamato accordo del 20 ottobre 2016;

Considerato che il comma 1 dell'art. 2 dell'Intesa, recante «Modalità e termini di attuazione», concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, sancisce che le Regioni provvedono al recepimento del Regolamento Edilizio tipo nazionale, prodromico all'adeguamento finale ad opera dei Comuni, che devono recepire i contenuti di tali atti entro 180 giorni dal provvedimento regionale;

Visto il P.R.S. della XI legislatura che individua i risultati attesi 163. Ter. 8.1 Aggiornamento della legge di governo del territorio (l.r. 12/2005) e 14. Ist. 1.11 Approvazione e attuazione del Programma Strategico per la Semplificazione e la Trasformazione digitale lombarda;

Visti la l.r. 20/2008 «Testo unico delle leggi regionali in materia di organizzazione e personale» e i provvedimenti organizzativi della XI Legislatura;

A votazione unanime, espressa nelle forme di legge:

## DELIBERA

1. di recepire l'Intesa ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n. 268 del 16 novembre 2016;

2. di approvare i seguenti allegati che formano parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. Schema di regolamento edilizio-tipo (Allegato A);
2. Definizioni tecniche uniformi (Allegato B);
3. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale (Allegato C);
4. Indicazioni ai Comuni per l'adozione dello schema di Regolamento edilizio tipo regionale (Allegato D);

3. di stabilire che i Comuni, con le indicazioni di cui all'allegato D, provvedono alla conformazione del regolamento edilizio entro 180 giorni dall'efficacia del presente atto, secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo di cui all'allegato A, richiamando le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato B, e riorganizzando compiutamente le norme regolamentari in materia edilizia di propria competenza secondo la struttura generale uniforme di cui all'Allegato C;

4. di stabilire che, decorso il termine di cui al punto precedente, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, e che le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche avranno

## Allegato A (deliberazione regionale): Schema di regolamento edilizio tipo

### INDICE

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

3. Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due Parti:

a) nella Prima Parte, denominata *"Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia"* è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;

4. In particolare, la Prima Parte dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare 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.

## Allegato B (deliberazione regionale): definizioni tecniche uniformi

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
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. E' 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	
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	
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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• 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.</li> </ul>	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.
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 volumetrica complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
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		E' 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza</li> <li>• all'edificio prevista dal progetto;</li> <li>• 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.</li> </ul>	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
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 accessoriarietà.	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	
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