

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI PAVIA
COMUNE DI ALAGNA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ai sensi dell'articolo 28 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii. e della DGR n.XI/695/2018

MAGGIO 2026

PROGETTISTI:



GRUPPO ARGO ASSOCIATI
VIA MENTANA 30 - 27029 VIGEVANO PV
TEL. 0381 903221 - P.IVA 02003500184
GIANLUCA.PERINOTTO@GRUPPOARGO.IT

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA.....	6
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I REGOLAMENTO EDILIZIO.....	6
ARTICOLO 1 RIFERIMENTI LEGISLATIVI	6
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	7
TITOLO II DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	7
CAPO I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	7
ARTICOLO 2 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA	7
ARTICOLO 3 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE	7
ARTICOLO 4 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	7
CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	10
ARTICOLO 5 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
ARTICOLO 6 PARERE PREVENTIVO	10
ARTICOLO 7 TITOLI ABILITATIVI	11
ARTICOLO 8 PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI.....	12
ARTICOLO 9 AUTOTUTELA AMMINISTRATIVA.....	13
ARTICOLO 10 CONTRIBUTO ONERI URBANIZZAZIONE E COSTO COSTRUZIONE	13
ARTICOLO 11 STRUMENTI DI INFORMAZIONE E TRASPARENZA.....	13
TITOLO III DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	14
CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	14
ARTICOLO 12 COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	14
ARTICOLO 13 DIRETTORI DEI LAVORI E DELLE STRUTTURE.....	15
ARTICOLO 14 VARIANTI IN CORSO D'OPERA	15
ARTICOLO 15 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI.....	15
ARTICOLO 16 OPERE DIFFORMI E OPERE NON SANABILI	16
ARTICOLO 17 AGIBILITA'	17
ARTICOLO 18 SOSPENSIONE D'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'	17
ARTICOLO 19 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	17
ARTICOLO 20 DISPOSIZIONI PER OPERE DI BONIFICA	18
CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	19
ARTICOLO 21 PUNTI FISSI	19
ARTICOLO 22 DISCIPLINA DEL CANTIERE.....	19
ARTICOLO 23 SICUREZZA E IGIENE DEL CANTIERE	20
TITOLO IV DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA.....	22
CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	22
ARTICOLO 24 CARATTERISTICHE FUNZIONALI DEGLI EDIFICI	22
ARTICOLO 25 REQUISITI DI FRUIBILITA'.....	22
ARTICOLO 26 REQUISITI AMBIENTALI	22
ARTICOLO 27 REQUISITI ENERGETICI.....	23
ARTICOLO 28 REQUISITI ACUSTICI	23

ARTICOLO 29	REQUISITI PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON	23
CAPO II	DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	25
ARTICOLO 30	STRADE	25
ARTICOLO 31	PISTE CICLABILI	26
ARTICOLO 32	MARCIAPIEDI	26
ARTICOLO 33	AREE A PARCHEGGIO	27
ARTICOLO 34	OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI	27
ARTICOLO 35	INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI	28
ARTICOLO 36	ACCESSI E DIRAMAZIONI	28
ARTICOLO 37	RECINZIONI	29
ARTICOLO 38	NUMERI CIVICI, TOPONOMASTICA E SEGNALETICA	29
CAPO III	TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E LIBERI	30
ARTICOLO 39	SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE	30
ARTICOLO 40	AREE A VERDE	30
ARTICOLO 41	ORTI URBANI	31
CAPO IV	INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	32
ARTICOLO 42	APPROVIGIONAMENTO IDRICO	32
ARTICOLO 43	SMALTIMENTO ACQUE	32
ARTICOLO 44	DISTRIBUZIONE DEL GAS	32
ARTICOLO 45	DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA	33
ARTICOLO 46	ILLUMINAZIONE ESTERNA	33
ARTICOLO 47	TELECOMUNICAZIONI	33
ARTICOLO 48	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	34
ARTICOLO 49	USO DEL SOTTOSUOLO	34
CAPO V	QUALITA ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	35
ARTICOLO 50	PUBBLICO DECORO	35
ARTICOLO 51	MANUTENZIONE, SICUREZZA, ABITABILITA' DEGLI EDIFICI	35
ARTICOLO 52	ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI	36
ARTICOLO 53	ALLINEAMENTI IN FACCIATA	36
ARTICOLO 54	SOLUZIONI ARCHITETTONICHE E FINITURE ESTERNE DEGLI EDIFICI	36
TITOLO V	VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	37
ARTICOLO 55	VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	37
ARTICOLO 56	NORME TRANSITORIE	38

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

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I REGOLAMENTO EDILIZIO

ARTICOLO 1 RIFERIMENTI LEGISLATIVI

1. Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio è redatto ai sensi dell'articolo 28 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., e in attuazione della DGR n.XI/695/2018 (*"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"*).

2. Riferimenti legislativi

Al fine dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio valgono le seguenti disposizioni:

- a. le *Definizioni Tecniche Uniformi*, di cui all'Allegato B della DGR n.XI/695/2018, si intendono interamente richiamate nel presente Regolamento Edilizio, fatto salvo quanto disposto dal punto 4 della stessa DGR n.XI/695/2018;
- b. i riferimenti di legge del presente Regolamento Edilizio sono specificamente individuati nell'Allegato C della DGR n.XI/695/2018;
- c. in riferimento alla *Modulistica Edilizia Unificata* si rinvia ai contenuti della DGR n.XI/784/2018 (*"Aggiornamento e sostituzione della modulistica edilizia unificata e standardizzata approvata con deliberazione n.6894 del 17 luglio 2017, in attuazione di norme di settore comunitarie, nazionali e regionali"*).

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO II DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ARTICOLO 2 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. Sportello Unico per l'Edilizia

Lo Sportello Unico per l'Edilizia (abbreviato con 'SUE') è organizzato in base a quanto disposto dall'articolo 5 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 3 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Sportello Unico per le Attività Produttive

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (abbreviato con 'SUAP') è organizzato in base a quanto disposto dall'articolo dal DPR n.160/2010 e s.m.i.

ARTICOLO 4 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Commissione per il paesaggio

La Commissione per il paesaggio è un organo consultivo comunale, che esprime parere in merito a:

- a. il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, l'irrogazione delle sanzioni, gli accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli articoli 146 e 167 del DLgs n.42/2004 e ss.mm.ii. e del DPR n.31/2017, di competenza del Comune;
- b. il giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi dell'articolo 64, comma 8 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., e dei progetti di cui alla parte IV della normativa del Piano Paesaggistico Regionale;
- c. gli strumenti urbanistici attuativi, compresi i Programmi Integrati di Intervento, e gli interventi in tutti i casi espressamente previsti dalla normativa del Piano di Governo del Territorio vigente.

La Commissione per il paesaggio valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica dei progetti e degli interventi, pubblici o privati, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e territoriale, e con riferimento specifico alle norme e ai vincoli degli atti e degli strumenti paesaggistici vigenti.

2. Individuazione e adempimenti della struttura tecnica del Comune

L'Ufficio Tecnico ha il compito di curare l'istruttoria e verificare la completezza degli elaborati progettuali allegati alla richiesta di Autorizzazione paesaggistica o impatto paesistico, e di parere preventivo ai sensi del successivo articolo 6; acquisisce il parere della Commissione per il paesaggio e, nei casi previsti dalla legge, lo trasmette alla Soprintendenza competente, seguendo la procedura di cui all'articolo 146 del DLgs n.42/2004 e ss.mm.ii.

3. Composizione

La Commissione per il paesaggio è composta da 3 (tre) membri, tutti con diritto di voto, con particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.

Nel corso della prima seduta i membri Commissione per il paesaggio eleggono il Presidente, che ha il compito di gestire i lavori della Commissione, e il Vicepresidente, che sostituisce a tutti gli effetti il Presidente in caso di sua assenza.

Alle sedute della Commissione partecipa, senza diritto di voto, il responsabile dell'Ufficio Tecnico con il compito di illustrare l'istruttoria della richiesta di Autorizzazione paesaggistica o impatto paesistico, e di parere preventivo.

4. Nomina e durata

La Commissione per il paesaggio è nominata con apposita delibera dalla Giunta Comunale su proposta motivata dell'Assessore, in base alla comparazione dei *curricula* e delle candidature presentate a seguito di invito da parte dell'Amministrazione Comunale, dando atto della congruenza dei titoli dei candidati prescelti rispetto a quanto previsto dalla DGR n.VIII/7977/2008 e dalla DGR n.VIII/8139/2008.

Non potranno essere nominati membri della Commissione per il paesaggio i componenti di Commissioni comunali operanti nel settore territoriale, della Giunta e del Consiglio Comunale.

I membri della Commissione per il paesaggio restano in carica per 5 (cinque) anni, decorrenti dalla data della nomina. La Commissione non può, comunque, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco, fatta salva la proroga tecnica per il tempo strettamente necessario alla formalizzazione degli atti amministrativi relativi al rinnovo della stessa.

I membri della Commissione per il paesaggio decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per sei sedute complessive nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione, con le medesime modalità del primo periodo presente comma, rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

5. Modalità di funzionamento

Le sedute della Commissione per il paesaggio sono convocate con apposito avviso da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico, con almeno 5 (cinque) giorni di anticipo rispetto alla data fissata, salvo urgenze, nel qual caso il termine può essere ridotto a tre giorni.

Per la validità delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza di almeno 2 (due) dei membri in carica.

I membri della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione nel caso di progetti e interventi, che riguardano interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado.

I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente o, in sua assenza del Vicepresidente.

È esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute, fatta eccezione ai casi in cui, al fine di una migliore valutazione, il Presidente predisponga sopralluoghi, o ammetta il progettista ai fini dell'illustrazione del progetto o intervento, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Ogni parere della Commissione per il paesaggio deve essere adeguatamente motivato.

CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ARTICOLO 5 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta le prescrizioni urbanistiche relative agli immobili interessati, come specificate dal PGT vigente, oppure vigente e adottato, nel caso di periodo di salvaguardia.

2. Richiesta

Il Certificato di Destinazione Urbanistica può essere richiesto da chiunque, presentando apposita domanda al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune, unitamente a:

- a. Documento di riconoscimento del richiedente in corso di validità;
- b. Estratto di mappa catastale;
- c. Visura catastale.

La domanda di Certificato di Destinazione Urbanistica è soggetta al pagamento dei diritti comunali di segreteria previsti e vigenti ai sensi di legge.

3. Validità

Il Certificato di Destinazione Urbanistica ha validità un anno, salvo variazioni degli strumenti urbanistici comunali o della normativa vigente.

4. Rilascio

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico entro il termine massimo di 30 giorni a far data dal ricevimento della domanda completa della documentazione, di cui al precedente comma 2.

ARTICOLO 6 PARERE PREVENTIVO

1. Parere preventivo

L'Amministrazione comunale fornisce gratuitamente agli interessati la necessaria attività di consulenza funzionale all'istruttoria in relazione a progetti e interventi particolarmente complessi, fatto salvo il pagamento dei soli diritti di segreteria previsti e vigenti ai sensi di legge. Il parere preventivo è finalizzato esclusivamente ad una prima verifica dei presupposti per procedere all'espletamento della pratica edilizia e urbanistica, alla relativa istruttoria e alla conformazione della stessa, ai sensi di legge.

2. Richiesta

La richiesta di parere preventivo è inoltrata al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune, che si esprime in merito entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della medesima, eventualmente sentita la Commissione per il paesaggio al fine di precisare meglio i con-

tenuti del parere.

ARTICOLO 7 TITOLI ABILITATIVI

1. Piano urbanistico attuativo

La realizzazione degli interventi, nelle aree soggette a intervento indiretto, è subordinata alla presentazione, approvazione e convenzionamento di un piano urbanistico attuativo, preventivo al titolo abilitativo edilizio, ai sensi della normativa vigente in materia e in particolare secondo quanto disposto dal DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. e dalla LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

2. Titolo abilitativo edilizio

La realizzazione degli interventi, nelle aree soggette a intervento diretto, è subordinata alla presentazione di un titolo abilitativo edilizio, ai sensi della normativa vigente in materia e in particolare secondo quanto disposto dal DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. e dalla LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

3. Autorizzazione paesaggistica

Nel caso di progetti localizzati in aree di tutela paesaggistica, la realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione dell'Autorizzazione paesaggistica, ai sensi della normativa vigente in materia e in particolare secondo quanto disposto dal DLgs n.42/2004 e ss.mm.ii. e dalla LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

4. Presentazione della domanda

La presentazione della domanda di titolo abilitativo edilizio o di Autorizzazione paesaggistica, avviene utilizzando la piattaforma informatica resa disponibile dal Comune, previa registrazione e autenticazione.

5. Documenti ed elaborati da allegare

Alla presentazione della domanda di piano urbanistico attuativo o di titolo abilitativo edilizio devono essere allegati gli elaborati progettuali necessari a una compiuta presentazione delle opere da eseguire e del loro inserimento nel contesto, nonché la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle prescrizioni normative inerenti l'intervento.

La documentazione da allegare alle istanze di Autorizzazione paesaggistica è definita dal DPCM 12 dicembre 2005 (*"Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42"*) e dall'accordo tra la Regione Lombardia e la Direzione regionale per i Beni paesaggistici ed architettonici della Lombardia, sottoscritto in data 4 agosto 2006.

6. Procedimento

Il procedimento approvativo del titolo abilitativo edilizio segue le disposizioni della normativa vigente in materia e in particolare quanto specificato dagli articoli 38 e 42 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

7. Provvedimento finale

Il provvedimento finale di cui all'articolo 38, comma 7, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., all'atto della sua emanazione, dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- le generalità e il codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione;
- le principali prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
- la data, il protocollo e il numero interno della domanda con indicazione del tipo di intervento da eseguire;
- gli elaborati e la eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata che costituiscono parte integrante del provvedimento;
- gli estremi e il contenuto di eventuali autorizzazioni, *nulla-osta*, pareri assunti nei vari procedimenti connessi, in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, paesaggistico, monumentale, e altro;
- la data del parere della Conferenza dei Servizi se convocata;
- la data dell'eventuale parere della Commissione per il paesaggio se convocata;
- l'ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
- la motivazione;
- le eventuali prescrizioni e/o condizioni;
- la data e la sottoscrizione da parte del soggetto delegato competente;
- il termine per l'inizio dei lavori e per la fine dei lavori;
- l'autorità e i termini entro i quali proporre ricorso avverso l'atto.

Nei casi previsti, dell'intervenuta emanazione dell'atto di provvedimento finale dovrà essere data formale comunicazione al soggetto che ha presentato l'istanza, cui andrà notificata ovvero comunicata in altra forma consentita dalla legge,

Dalla data della notifica/legale conoscenza acquisita nelle forme di legge decorrono i termini assegnati per l'inizio dei lavori e per la fine dei lavori.

ARTICOLO 8 PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Proroga del titolo abilitativo edilizio

La richiesta di proroga del titolo abilitativo edilizio deve avvenire anteriormente alla scadenza della validità dello stesso, ai sensi di legge, e in particolare secondo quanto disposto dall'articolo 15 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 9 AUTOTUTELA AMMINISTRATIVA

1. Autotutela amministrativa

Ai fini dell'autotutela amministrativa, e in particolare della revoca del provvedimento o dell'annullamento d'ufficio, relativamente al titolo abilitativo edilizio, si applica quanto previsto dall'articolo 21-quinquies della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 10 CONTRIBUTO ONERI URBANIZZAZIONE E COSTO COSTRUZIONE

1. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Il Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è dovuto ai sensi della legislazione vigente in materia e secondo quanto disposti dall'articolo 43 e seguenti della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., sulla base degli importi tabellari deliberati e vigenti al momento della presentazione della domanda di titolo abilitativo edilizio.

2. Pagamento e rateizzazione

Il Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, fatta salva l'eventuale rateizzazione, è versato in un'unica soluzione sull'apposito conto corrente vincolato presso la Tesoreria Comunale:

- a. all'atto del rilascio del Permesso di Costruire;
- b. entro trenta giorni successivi alla presentazione di altro titolo abilitativo edilizio.

L'eventuale richiesta di rateizzazione del Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione deve essere indicata e sottoscritta dall'utente sulle relative istanze presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia.

ARTICOLO 11 STRUMENTI DI INFORMAZIONE E TRASPARENZA

1. Informazione e accesso agli atti

L'Amministrazione Comunale, al fine di implementare l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio, attua le modalità e gli strumenti necessari in conformità alle disposizioni contenute nell'articolo 1, comma 1, e articolo 22, comma 2, della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii., nell'articolo 1, comma 15, della Legge n.190/2012 e ss.mm.ii., nel DLgs n.33/2013 e ss.mm.ii. e nel DLgs n.126/2016 e ss.mm.ii.

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii. e del DLgs. n.39/1997 e ss.mm.ii.

TITOLO III DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 12 COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

1. Comunicazione di inizio lavori

La comunicazione di inizio lavori è obbligatoria per la realizzazione delle opere assentite e previste con qualsiasi titolo abilitativo edilizio, ai sensi di legge e specificamente in base a quanto disposto dall'articolo 6-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

La comunicazione di inizio lavori deve essere sempre presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia prima dell'inizio dei lavori, entro un anno dal rilascio permesso di costruire o alla validità di qualsiasi altro titolo abilitativo edilizio, completa dei seguenti contenuti:

- a. tutti i dati indicativi del titolare del provvedimento edilizio, dei soggetti responsabili dell'esecuzione e dell'impresa affidataria della realizzazione, la modifica dei quali deve essere tempestivamente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 15 (quindici) giorni dalla modifica stessa;
- b. la documentazione necessaria a verificare la regolarità contributiva dell'impresa affidataria della realizzazione dei lavori.

La comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta dal titolare del provvedimento edilizio, da tutti i soggetti responsabili dell'esecuzione, e dal legale rappresentante dell'impresa affidataria della realizzazione dei lavori.

La mancata o inesatta comunicazione di inizio lavori, secondo quanto sopra disposto, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui alla normativa vigente, e la sospensione dei lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

2. Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire o dalla data di validità di qualsiasi altro titolo abilitativo edilizio.

La proroga dei termini per l'inizio dei lavori può essere richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia prima del termine di cui sopra, e accordata con provvedimento motivato, ai sensi dell'articolo 15, commi 2 e 2-bis, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

Non costituisce inizio dei lavori l'eliminazione della vegetazione, lo scoticamento dell'area, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti fino a 50cm, l'approntamento del cantiere, e ogni altra attività che non sia specificamente indirizzata alla realizzazione di quanto previsto dall'intervento.

ARTICOLO 13 DIRETTORI DEI LAVORI E DELLE STRUTTURE

1. Direttore dei Lavori

È obbligatorio nominare il Direttore dei Lavori in tutti i casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie, nonché restauri e risanamenti conservativi, così come definiti dalla legislazione vigente in materia.

2. Direttore dei Lavori delle Strutture

In tutti i casi nei quali vengano effettuati interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere obbligatoriamente nominato un Direttore dei Lavori delle Strutture.

3. Direttore dei Lavori e Direttore dei Lavori delle Strutture

È consentito che gli incarichi di Direttore dei Lavori e Direttore dei Lavori delle Strutture siano rivestiti dallo stesso professionista.

Qualora il Direttore dei Lavori o il Direttore dei Lavori delle Strutture interrompano l'incarico per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento edilizio dovrà sospendere i lavori, che potranno essere ripresi solo successivamente alla nomina e alla tempestiva comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia dei nuovi tecnici incaricati recante firme e timbri dei medesimi tecnici per accettazione.

L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria, e la sospensione dei lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

ARTICOLO 14 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera di un intervento oggetto di titolo abilitativo edilizio possono essere realizzate solo dopo aver ottenuto lo specifico titolo in variante, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente in materia e in particolare dal DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 15 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

1. Comunicazione di fine lavori

La comunicazione di fine lavori è obbligatoria a seguito della realizzazione e completamento delle opere assentite e previste con qualsiasi titolo abilitativo edilizio, ai sensi di legge e specificamente in base a quanto disposto dall'articolo 6-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

La comunicazione di fine lavori deve essere sempre presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 30 (trenta) giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori, completa dei seguenti contenuti:

- a. una dichiarazione congiunta con la quale il titolare del provvedimento edilizio, il direttore dei lavori, e il legale rappresentante dell'impresa affidataria della realizzazione

dei lavori, ciascuno per le proprie competenze, certificano la conformità dei lavori eseguiti al relativo titolo abilitativo edilizio e alle eventuali varianti;

- b. tutti le documentazioni e le certificazioni prescritte dal titolo abilitativo edilizio e dalle specifiche norme vigenti in materia;
- c. ricevute di pagamento degli oneri rateizzati.

La mancata o inesatta comunicazione di fine lavori, secondo quanto sopra disposto comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

2. Fine dei lavori

La fine dei lavori non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

La proroga dei termini per la fine dei lavori può essere richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia prima del termine di cui sopra, e accordata con provvedimento motivato, ai sensi dell'articolo 15, commi 2 e 2-bis, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

Costituisce fine dei lavori l'ultimazione sotto il profilo urbanistico ed edilizio di tutte le opere specificamente previste dal relativo titolo abilitativo edilizio.

La mancata effettiva fine dei lavori entro il termine sopra stabilito, comporta la presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio relativamente alla parte non ultimata.

ARTICOLO 16 OPERE DIFFORMI E OPERE NON SANABILI

1. Opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio

Le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono soggette alle sanzioni previste dalla vigente normativa in materia, applicate dal Comune nell'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'attività edilizia di cui agli articoli 27 e successivi del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

Il permesso di costruire in sanatoria per le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio possono essere rilasciati dal Comune, ove sussista la doppia conformità edilizia e urbanistica, ai sensi e con le procedure previste dalla vigente normativa in materia, e in particolare dal DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. e dalla LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Agli interventi in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio sono applicate le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma 1, della Legge n.47/1985.

2. Opere non sanabili

Per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio o in totale difformità da esso, costituenti opere non sanabili con la procedura di cui all'articolo 36 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. e realizzate successivamente all'entrata in vigore della Legge n.47/1985, si applicano le sanzioni e le procedure di cui al DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 17 AGIBILITA'

1. Segnalazione Certificata per l'Agibilità

La Segnalazione Certificata per l'Agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente in materia, nonché la conformità dell'opera al progetto previsto dal titolo abilitativo edilizio e la sua agibilità.

La Segnalazione Certificata per l'Agibilità deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi e secondo le modalità di cui all'articolo 24 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., entro 15 (quindici) giorni dalla fine dei lavori relativi all'intervento o a parti di esso.

La mancata presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi di legge e in particolare dell'articolo 24, comma 4, del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 18 SOSPENSIONE D'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

1. Sospensione d'uso e dichiarazione di inagibilità

È facoltà del Comune provvedere alla sospensione d'uso e dichiarazione di inagibilità ai sensi dell'articolo 222 del RD n.1265/1934 e dell'articolo 26 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 19 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Occupazione di suolo pubblico

Il titolare del titolo abilitativo edilizio, prima dell'inizio dei lavori che impegnano un'area pubblica, deve richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero all'Ufficio di Polizia Locale, e ottenere:

- a. specifica concessione a tempo da parte del Comune per recintare provvisoriamente e adeguatamente gli spazi pubblici occupati, assicurando gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi;
- b. specifico *nulla-osta* da parte degli Enti gestori delle reti, aeree e sotterranee, che risultassero direttamente o indirettamente interessati dall'intervento.

Nel caso sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito dalla concessione di cui sopra, il titolare del titolo abilitativo edilizio deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero all'Ufficio di Polizia Locale, richiesta di proroga prima della scadenza, e darne contestuale e formale notizia agli Enti gestori delle reti.

Il presente Regolamento Edilizio recepisce le disposizioni di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 2021 e successiva modifiche di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.58 del 2022.

ARTICOLO 20 DISPOSIZIONI PER OPERE DI BONIFICA

1. Ritrovamenti archeologici

I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle Autorità competenti con le modalità di cui al DLgs n.42/2004 e ss.mm.ii., dandone immediata comunicazione agli stessi e allo Sportello Unico per l'Edilizia.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti, che sarà transennata e idoneamente protetta anche dalle possibili intrusioni, devono essere immediatamente sospesi al fine di non danneggiare le cose ritrovate, fermo restando quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

2. Ritrovamento residuati bellici

Nel caso in cui durante le fasi di esecuzione dell'intervento venissero rilevati residuati bellici è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione del ritrovamento allo Sportello Unico per l'Edilizia e all'Ufficio Protezione Civile competente il quale avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici e adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la sicurezza della popolazione, secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia e in particolare dal DLgs n.81/2008 come modificato dalla Legge n.177/2012.

3. Interventi di bonifica

Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda interventi di bonifica riguardanti la rimozione e lo smaltimento di materiali contenenti amianto, la bonifica dovrà essere attuata nel rispetto della normativa vigente in materia.

4. Interventi su aree soggette a bonifica

Nel caso in cui l'intervento insista su un'area oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee, la realizzazione delle opere deve essere eseguita in conformità alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di approvazione del progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi del rischio.

Resta fermo il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia e in particolare dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e ss.mm.ii., con specifico riguardo alle verifiche, ai piani di indagine ambientale preliminari e alle procedure dei progetti di bonifica per i siti contaminati.

CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 21 PUNTI FISSI

1. Punti fissi

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del titolo abilitativo edilizio può chiedere con apposita domanda allo Sportello Unico per l'Edilizia, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

Al fine dell'apposizione dei punti fissi, il tecnico del titolare del titolo abilitativo edilizio e il responsabile dell'Ufficio Tecnico, a seguito della verifica dello stato dei luoghi, provvedono a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni previste, anche con eventuali lievi modifiche del posizionamento planivolumetrico delle opere previste al fine di renderle conformi alla vigente normativa edilizio-urbanistica.

A seguito dell'apposizione dei punti fissi viene redatto specifico verbale, sottoscritto dal tecnico del titolare del titolo abilitativo edilizio e dal tecnico comunale, e costituente parte integrante del titolo abilitativo edilizio.

ARTICOLO 22 DISCIPLINA DEL CANTIERE

1. Impianto di cantiere

L'impianto di cantiere non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo edilizio. Non è comunque consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla gestione dello stesso, se non avvalendosi di apposita comunicazione per opere dirette a soddisfare esigenze temporanee.

L'impianto di cantiere deve essere ubicato nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi previsti dal titolo abilitativo edilizio e, in ogni caso, deve essere completamente rimosso entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla fine dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori l'area di impianto di cantiere deve essere recintata provvisoriamente, nel rispetto della normativa vigente in materia, in particolare del Codice della Strada.

2. Conduzione del cantiere

Nell'installazione e nell'uso dell'impianto di cantiere è obbligatorio assumere ogni misura di legge finalizzata ad evitare danni alle persone e alle cose o inquinamento ambientale.

Nei cantieri si applica la normativa vigente in materia e le seguenti specifiche disposizioni:

- a. sulla recinzione di cantiere e/o in luogo ben visibile dagli spazi pubblici deve obbligatoriamente essere affisso un cartello di dimensioni adeguate che riporti in modo chiaramente leggibile i seguenti dati riferiti al titolo abilitativo edilizio:

- localizzazione dell'intervento;
- oggetto dell'intervento;
- data e numero del titolo abilitativo edilizio;
- data di inizio dei lavori;
- termine di fine dei lavori;
- nome e recapito del titolare del titolo abilitativo edilizio, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Direttore dei Lavori delle Strutture, degli eventuali ulteriori professionisti incaricati;
- ragione sociale e recapito dell'impresa affidataria della realizzazione e dei subappaltatori, o l'indicazione "lavori in proprio" qualora si tratti di lavori eseguiti in proprio;
- nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, ove richiesto, e il nominativo del Progettista;
- nome e recapito del Responsabile di cantiere;

il cartello è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali per pubbliche affissioni;

nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria relativa alle sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari non sussiste l'obbligo del cartello;

- b. al fine di agevolare l'attività di controllo delle Autorità competenti in cantiere deve essere tenuto a disposizione, in originale o in copia, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori, nonché idonea attrezzatura antinfortunistica per la visita di persone al cantiere ad uso dei funzionari incaricati delle verifiche;
- c. le costruzioni provvisoriamente allestite nei cantieri e funzionali alla loro conduzione, devono rispettare la normativa vigente in materia e specificamente le misure previste dal *Regolamento Locale di Igiene*, approvato con DGR n.45266/1989, in particolare dal relativo Titolo III, Capitolo 3 (*Misure igieniche e norme generali per i cantieri*);
- d. con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori da parte del Comune fino a che non si sia ottemperato alle stesse.

ARTICOLO 23 SICUREZZA E IGIENE DEL CANTIERE

1. Sicurezza e controllo del cantiere

La sicurezza e controllo del cantiere deve essere garantita secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori, in particolare dal DLgs n.81/2008 e ss.mm.ii.

2. Prevenzione dei rischi

Il Comune, allo scopo di prevenire i rischi nelle fasi di realizzazione degli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, può richiedere una apposita *fideiussione* bancaria, assicurativa o rilasciata da società di intermediazione finanziaria iscritta all'Albo di cui all'articolo 106 del DLgs n.385/1993 e ss.mm.ii., con le seguenti modalità:

- a. congiuntamente alla comunicazione di inizio lavori se si tratta di opere assentite con permesso di costruire;
- b. congiuntamente alla presentazione della pratica edilizia per le opere avviate con altro titolo abilitativo edilizio.

L'importo della suddetta *fideiussione* deve essere pari al costo delle opere di sistemazione dell'area (sbancamenti, opere fondazionali, palificate, ecc.) determinato sulla base di apposito computo metrico estimativo, sottoscritto dal committente e dal Direttore dei Lavori e verificato dal competente Ufficio comunale, in modo tale da garantire i costi necessari per il mantenimento delle condizioni di sicurezza del cantiere.

Qualora il committente non provveda autonomamente, la suddetta *fideiussione* verrà utilizzata dal Comune, previa diffida, per effettuare le opere di messa in sicurezza del sito non effettuate.

Salvo eventuali peculiarità dell'intervento, la fideiussione sarà restituita alla fine dei lavori.

3. Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Sulle coperture degli edifici nuovi o in sede di rifacimento completo della copertura di edifici esistenti, dovranno essere previsti *dispositivi di ancoraggio strutturale*, fissati permanentemente alla struttura, in grado di assicurare un numero adeguato di *punti di ancoraggio* per i dispositivi di protezione individuale degli addetti chiamati a effettuare lavori di qualunque natura sulle coperture medesime.

A tal fine devono essere seguite le vigenti disposizioni del Decreto di Regione Lombardia n.119 del 14 gennaio 2009 e ss.mm.ii. ("*Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile*").

4. Igiene del cantiere

Nei cantieri sono fatte salve le misure previste dal *Regolamento Locale di Igiene*, approvato con DGR n.45266/1989, in particolare dal relativo Titolo III, Capitolo 3 (*Misure igieniche e norme generali per i cantieri*).

TITOLO IV DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA

CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ARTICOLO 24 CARATTERISTICHE FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

1. Caratteristiche funzionali degli edifici

Negli interventi devono essere garantite le caratteristiche funzionali degli edifici disposte da:

- a. *Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 ("Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione");*
- b. *Regolamento Locale di Igiene*, approvato con DGR n.45266/1989, in particolare dall'intero Titolo III, e per quanto riguarda gli alloggi specificamente dal Titolo III, Capitolo 4 (*Requisiti degli alloggi*).

ARTICOLO 25 REQUISITI DI FRUIBILITA'

1. Requisiti di fruibilità

Negli interventi i requisiti di fruibilità devono essere conformi a quanto previsto dal *Regolamento Locale di Igiene*, approvato con DGR n.45266/1989, in particolare dal relativo Titolo III, Capitolo 4 (articoli 3.4.76, 3.4.77 e 3.4.78).

Negli interventi devono essere rispettate anche le disposizioni di cui all'Allegato ("*Prescrizioni tecniche di attuazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche*") della LR n.6/1989 e ss.mm.ii. ("*Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione*").

ARTICOLO 26 REQUISITI AMBIENTALI

1. Disciplina ambientale

La tematica ambientale dell'edilizia è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici.

Negli articoli successivi si individuano le disposizioni finalizzate all'ottimizzazione della qualità degli edifici, con specifico riguardo alle misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

ARTICOLO 27 REQUISITI ENERGETICI

1. Risparmio energetico

La progettazione e realizzazione degli edifici deve rispettare le disposizioni della normativa vigente in materia, e in particolare quanto stabilito dalla Direttiva 2002/91/CE (*“Sul rendimento energetico nell'edilizia”*), dal DLgs n.192/2005 e s.m.i. (*“Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”*), dalla DGR n.VIII/5018/2007 e ss.mm.ii. (*“Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli art. 9 e 25 della l.r. 24/2006”*), che sostiene la definizione di requisiti minimi di prestazione energetica, differenziati a seconda del tipo di intervento edilizio, riguardanti l'involucro, gli impianti e il sistema edificio-impianto; la valorizzazione del ruolo della certificazione energetica degli edifici come strumento finalizzato a promuovere il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici di nuova costruzione o oggetto di interventi di ristrutturazione; la costituzione di un catasto energetico degli edifici finalizzata alla promozione delle politiche volte al miglioramento del comfort abitativo, della salute e del risparmio energetico nel settore civile.

2. Impianti termici e fonti rinnovabili

La progettazione e realizzazione degli impianti termici negli edifici deve rispettare le disposizioni della normativa vigente in materia, e in particolare quanto stabilito dalla Legge n.10/1991 e ss.mm.ii. (*“Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”*), dal DPR n.412/1993 e ss.mm.ii. (*“Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia”*), e dal DLgs n.28/2011 e ss.mm.ii. (*“Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”*).

ARTICOLO 28 REQUISITI ACUSTICI

1. Requisiti acustici

La progettazione e realizzazione degli edifici deve rispettare le disposizioni della normativa vigente in materia, e in particolare quanto stabilito per la *Previsione di Impatto acustico* e la *Valutazione previsionale di Clima acustico* dalla LR n.13/2001 e s.m.i. (*“Norme in materia di inquinamento acustico”*) e dalla DGR n.8513/2002 e s.m.i. (*“Legge quadro sull'inquinamento acustico”*)

ARTICOLO 29 REQUISITI PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. Misure di prevenzioni del rischio Gas Radon

La progettazione e realizzazione degli edifici deve rispettare le disposizioni della normativa vigente in materia, e in particolare quanto stabilito dal DLgs n.230/1995 e s.m.i. (*“Attuazione delle direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom e*

2006/117/Euratom in materia di radiazioni ionizzanti”), dalla Legge Regionale n.33 del 30 dicembre 2009 e ss.mm.ii., Capo II quater (Prevenzione e protezione dal rischio di esposizione al gas radon in ambienti chiusi) e dal Decreto della Direzione Generale DDG Sanità di Regione Lombardia n.12678/2011 (“Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambienti indoor”).

CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

ARTICOLO 30 STRADE

1. Strade pubbliche

Le strade pubbliche devono essere realizzate sulla base di un'adeguata progettazione che garantisca accessibilità, sicurezza, manutenibilità, e riduzione degli impatti ambientali, in conformità con le disposizioni della normativa vigente in materia, e in particolare del Titolo II del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. (*"Nuovo Codice della Strada"*) e del DPR n.495/1992 e s.m.i. (*"Regolamento Codice della Strada"*).

Le strade pubbliche non possono avere caratteristiche inferiori a quelle stabilite dal Decreto Ministeriale n.6792/2001 (*"Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"*).

Per la segnaletica ci si deve conformare alle disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 40, 41 e 42 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

La manutenzione e il controllo delle strade pubbliche sono a carico del Comune o dell'Ente proprietario delle stesse, in base a quanto disposto dagli articoli 14 e 15 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii.

Gli eventuali lavori sulle strade pubbliche, nonché su qualunque area pubblica destinata al transito, devono essere completati garantendo il ripristino di tutti gli elementi compositivi della viabilità ai fini di una sua piena percorribilità, efficienza e sicurezza.

2. Strade private con servitù di pubblico transito

Le strade private con servitù di pubblico transito devono essere realizzate sulla base di un'adeguata progettazione che garantisca accessibilità, sicurezza, manutenibilità, e riduzione degli impatti ambientali, in conformità con le disposizioni della normativa vigente in materia, e in particolare del Titolo II del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

Le strade private con servitù di pubblico transito non possono avere caratteristiche inferiori a quelle stabilite dal DM n.6792/2001.

Per la segnaletica ci si deve conformare alle disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 40, 41 e 42 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

I proprietari di strade private con servitù di pubblico transito, prima della loro apertura al traffico, sono tenuti a stipulare con il Comune una Convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, con particolare riguardo a:

- a. manutenzione, gestione e pulizia, delle strade e delle relative pertinenze e arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi;
- b. controllo tecnico dell'efficienza delle strade e delle relative pertinenze;

c. apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta.

3. Strade private di consolidato uso pubblico

La manutenzione e il controllo delle strade private di consolidato uso pubblico sono a carico del proprietario, in base a quanto disposto dagli articoli 14 e 15 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii., fino all'avvenuta cessione a titolo gratuito del sedime stradale al Comune.

4. Aree limitrofe alle strade

Per le opere, i cantieri e le piantagioni da realizzarsi nelle aree limitrofe alle strade ci si deve conformare alle disposizioni di cui agli articoli 29, 30, 31, 32, 33 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

Per la manutenzione delle aree limitrofe alle strade ci si deve conformare alle disposizioni di cui agli articoli 16, 17, 18 e 19 DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

ARTICOLO 31 PISTE CICLABILI

1. Piste ciclabili

Le piste ciclabili devono essere realizzate sulla base di un'adeguata progettazione che garantisca accessibilità, sicurezza, manutenibilità, riduzione degli impatti ambientali, e l'eliminazione delle barriere architettoniche, in conformità con le disposizioni della normativa vigente in materia, e in particolare degli articoli 13, comma 4-bis, e 14, comma 2-bis, del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii., nonché della Legge n.366/1998 (*"Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica"*).

Le piste ciclabili non possono avere caratteristiche inferiori a quelle stabilite da DM n.557/1999 (*"Regolamento recante le norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili"*).

Sulle piste ciclabili è ammessa la collocazione di arredi urbani e impianti tecnici a condizione che questi occupino esclusivamente gli spazi eccedenti le suddette caratteristiche geometriche minime e non costituiscano impedimento od ostacolo alle persone disabili o non vedenti.

Per la segnaletica ci si deve conformare alle disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 40, 41 e 42 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

La manutenzione e il controllo delle piste ciclabili sono a carico del Comune o dell'Ente proprietario delle stesse, in base a quanto disposto dagli articoli 14 e 15 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 32 MARCIAPIEDI

1. Marciaiedi

I marciapiedi devono essere realizzati sulla base di un'adeguata progettazione che garantisca accessibilità, sicurezza, manutenibilità, riduzione degli impatti ambientali, e

l'eliminazione delle barriere architettoniche, in conformità con le disposizioni della normativa vigente in materia, e specificamente nell'Allegato della LR n.6/1989 e ss.mm.ii.

I marciapiedi non possono avere caratteristiche inferiori a quelle stabilite dal DM n.6792/2001 (punto 3.4.6), e del DM n.557/1999 nel caso di uso promiscuo.

Sulle marciapiedi è ammessa la collocazione di arredi urbani e impianti tecnici a condizione che questi occupino esclusivamente gli spazi eccedenti le suddette caratteristiche geometriche minime e non costituiscano impedimento od ostacolo alle persone disabili o non vedenti.

Per la segnaletica ci si deve conformare alle disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 40, 41 e 42 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

La manutenzione e il controllo dei marciapiedi sono a carico del Comune o dell'Ente proprietario delle stesse, in base a quanto disposto dagli articoli 14 e 15 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 33 AREE A PARCHEGGIO

1. Aree a parcheggio

Le aree a parcheggio devono essere realizzate sulla base di un'adeguata progettazione che garantisca accessibilità, sicurezza, manutenibilità, riduzione degli impatti ambientali, e l'eliminazione delle barriere architettoniche, in conformità con le disposizioni della normativa vigente in materia, e in particolare dell'articolo 7, commi 6, 7 e 8 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii.

Le aree a parcheggio non possono avere caratteristiche geometriche inferiori a quelle stabilite dal Decreto Ministeriale n.6792/2001 (punto 3.4.7).

La manutenzione e il controllo delle aree a parcheggio sono a carico del Comune o dell'Ente proprietario delle stesse, in base a quanto disposto dagli articoli 14 e 15 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 34 OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

1. Occupazione degli spazi pubblici

Fermo restando quanto specificato nel successivo comma 2, l'occupazione degli spazi pubblici, di marciapiedi, di piste ciclabili, di aree a parcheggio, per attività temporanee, depositi, edicole, chioschi, dehors, o altri manufatti similari, può avvenire esclusivamente previo rilascio di specifica Concessione da parte dell'Ente proprietario, subordinata alla verifica della circolazione e delle attività esistenti sull'area, alla corresponsione di un canone per l'uso e al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

2. Occupazione e uso della sede stradale

L'occupazione e uso della sede stradale, anche per opere, depositi e cantieri, è normata

specificamente dagli articoli 20, 21, 25, 26 e 27 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

Devono altresì essere rispettate le disposizioni previste dal *Regolamento Locale di Igiene*, approvato con DGR n. n.45266/1989, in particolare dal relativo Titolo III, Capitolo 5 (articoli 3.5.10 e 3.5.11).

3. Elementi aggettanti delle facciate

In aree aperte al pubblico transito, veicolare o pedonale, non sono ammesse sporgenze, indipendentemente dalla loro funzione, all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non ad un'altezza superiore a 4,50 metri dal suolo. Nel caso di suolo in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto minimo. La sporgenza di tali aggetti non può superare la misura massima di 1,50 metri dal filo dei muri perimetrali.

ARTICOLO 35 INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

1. Insegne e mezzi pubblicitari

La collocazione di insegne e mezzi pubblicitari lungo le strade è normata specificamente dall'articolo 23 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i., nonché dal Dlgs n.42/2004 e ss.mm.ii. per quanto attiene agli aspetti paesaggistici.

Il presente Regolamento Edilizio recepisce le disposizioni di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 2021 e successiva modifiche di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.58 del 2022.

ARTICOLO 36 ACCESSI E DIRAMAZIONI

1. Accessi e diramazioni

Gli accessi e diramazioni devono essere realizzati sulla base di un'adeguata progettazione che garantisca accessibilità, sicurezza, manutenibilità, riduzione degli impatti ambientali, e l'eliminazione delle barriere architettoniche, in conformità con le disposizioni della normativa vigente in materia, e in particolare dell'articolo 22, 26 e 27 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

Per la segnaletica ci si deve conformare alle disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 40, 41 e 42 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

I cancelli devono essere realizzati in modo da aprirsi all'interno della proprietà e posti in arretrato rispetto al confine pubblico, al fine di consentire la fermata dell'autoveicolo senza ingombrare lo spazio pubblico nell'attesa dell'apertura del cancello. Nei casi di mancato rispetto di tali obblighi, i cancelli devono essere motorizzati e dotati di dispositivi di segnalazione luminosa ed acustica nonché di blocco di sicurezza.

ARTICOLO 37 RECINZIONI

1. Recinzioni

Le recinzioni da realizzarsi lungo le strade fuori dai centri abitati devono conformarsi alle disposizioni di cui agli articoli 16 e 17 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i., nonché del Dlgs n.42/2004 e ss.mm.ii. per quanto attiene agli aspetti paesaggistici.

Le recinzioni da realizzarsi lungo le strade nei centri abitati devono conformarsi alle disposizioni di cui all'articolo 18, comma 4, del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i. e pertanto, al fine di non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, in corrispondenza delle intersezioni stradali devono essere aperte per garantire adeguata visibilità al di sopra dei 0,60 metri per una lunghezza di almeno 3,00 metri, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti dei confini stradali.

ARTICOLO 38 NUMERI CIVICI, TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

1. Numero civico

Il numero civico viene assegnato dal competente Ufficio del Comune, e deve essere apposto, a spese del proprietario del fabbricato o dell'area, a fianco di ogni accesso pedonale e/o carrabile da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile, e ripristinato qualora sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, a spese del proprietario del fabbricato o dell'area.

Le eventuali variazioni del numero civico sono notificate al proprietario del fabbricato o dell'area e sono attuate a spese dello stesso.

2. Toponomastica e segnaletica

È riservata al Comune la potestà di applicare e mantenere, su manufatti privati, a confine di strade o altri spazi pubblici o posti su spazi privati assoggettati all'uso pubblico, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative e altri elementi di analoga valenza e interesse pubblico.

La collocazione di toponomastica e segnaletica lungo le strade è normata specificamente dall'articolo 23 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i., e si deve conformare alle disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 40, 41 e 42 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495/1992 e s.m.i.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E LIBERI

ARTICOLO 39 SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE

1. Superficie scoperta e drenante n.45266/1989

Per tutti gli interventi sono fatte salve le disposizioni di cui al Titolo III, Capitolo 2 (articolo 3.2.3) del *Regolamento Locale di Igiene*, approvato con DGR n.45266/1989.

ARTICOLO 40 AREE A VERDE

1. Aree a verde

Nelle aree edificate ed edificabili del territorio comunale è ammessa la sistemazione delle aree a verde e di pertinenza con:

- a. la collocazione di attrezzature da giardino (tavoli e sedie da esterno, panchine, ombrelloni), nonché l'installazione, previa comunicazione preventiva al Comune corredata di idonea documentazione grafica e/o fotografica dei manufatti, di fontane e/o vasche di arredo, di pergolati e gazebo privi di copertura rigida e realizzati con materiali consoni alle caratteristiche dell'edificio e/o alle tradizioni locali;
- b. la predisposizione di recinti e di attrezzature destinate ad ospitare animali da cortile, in numero non superiore ai 10 capi e per uso familiare; essi dovranno:
 - essere ubicati in spazi non prospettanti sulle vie e aree pubbliche;
 - essere realizzati con l'impiego di materiali consoni e decorosi e possibilmente accompagnati da interventi di mitigazione a verde arbustivo;
 - essere sistemati e mantenuti in modo ordinato e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e del Codice Civile in materia.
- c. la realizzazione di manufatti di ricovero attrezzi per il mantenimento del verde e per gli orti, in base ai seguenti limiti:
 - uno per ogni unità immobiliare, purché dotata di spazi verdi superiori a cinquanta metri quadri di proprietà esclusiva; tale locale di ricovero non potrà superare i 5,00mq (cinque metri quadri) di superficie lorda e un'altezza massima al colmo di 3,00m (tre metri);
 - uno per ogni edificio condominiale, purché dotata di spazi verdi superiori a cinquanta metri quadri; tale locale di ricovero non potrà superare i 10,00mq (dieci metri quadri) di superficie lorda e un'altezza massima al colmo di 3,00m (tre metri).

La sistemazione delle aree a verde non deve arrecare danno o pregiudizio alle proprietà confinanti.

ARTICOLO 41 ORTI URBANI

1. Orti urbani

Nelle aree agricole del territorio comunale, è ammessa la realizzazione unità di orti urbani a carattere privato, recitate con paletti e rete metallica, per ognuna delle quali è possibile realizzare un piccolo capanno per ricovero attrezzi avente superficie lorda non superiore a 2,00mq (due metri quadrati) e un'altezza massima al colmo di 1,80m (uno, ottanta metri).

La sistemazione di orti urbani non deve arrecare danno o pregiudizio alle proprietà confinanti.

ARTICOLO 41-BIS ARBORICOLTURA

1. Arboricoltura

Nelle aree agricole e di valore paesaggistico del territorio comunale gli impianti di arboricoltura, quali pioppeti e simili, devono mantenere una distanza degli alberi dai confini di proprietà non inferiore a 6 metri.

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ARTICOLO 42 APPROVIGIONAMENTO IDRICO

1. Rete di approvvigionamento idrico

La rete dell'acquedotto deve essere conforme a quanto previsto dalle norme tecniche di cui alla Delibera CITAI del 4 febbraio 1977, e soprastante alla rete fognaria negli eventuali punti di incrocio.

La Rete di approvvigionamento idrico deve essere conforme a quanto previsto dal *Regolamento Locale di Igiene*, approvato con DGR n.45266/1989, in particolare dai relativi Titolo III, Capitolo 4 (articoli 3.4.73, 3.4.74 e 3.4.75) e Capitolo 10 (articolo 3.10.3).

ARTICOLO 43 SMALTIMENTO ACQUE

1. Rete di smaltimento acque

Per ogni intervento deve essere garantito un adeguato trattamento delle acque reflue e un opportuno sistema degli scarichi, in conformità con le disposizioni della normativa vigente in materia, e in particolare della Deliberazione del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento (CITAI) del 4 febbraio 1977 (*"Criteri, metodologie e norme tecniche generali per la tutela delle acque dall'inquinamento"*), del Titolo III del DLgs n.152/2006 e ss.mm.ii. (*"Norme in materia ambientale"*), nonché dell'articolo 52 della LR n.26/2003 e ss.mm.ii. (*"Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche"*), e dei Regolamenti Regionali nn.2-3-4/2006.

Per ogni intervento deve essere comunque garantito il principio di invarianza idraulica e idrologica nel rispetto della normativa vigente in materia e sulla base di quanto specificato dall'articolo 58bis della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., e nei Regolamenti regionali n.7/2017, n.7/2018 e n.8/2019, e specificamente dal relativo articolo 6.

La rete di smaltimento acque deve essere conforme a quanto previsto dal *Regolamento Locale di Igiene*, approvato con DGR n.45266/1989, in particolare dai relativi Titolo II, Capitolo 1 (*Scarichi idrici*), Capitolo 2 (*Suolo*), Capitolo 3 (*Acque superficiali*), Capitolo 4 (*Fognatura*), e Titolo III, Capitolo 2 (articolo 3.2.9), Capitolo 4 (punto G), Capitolo 10 (articolo 3.10.4).

ARTICOLO 44 DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. Rete di distribuzione del gas

La progettazione e realizzazione della rete di distribuzione del gas si deve conformare alle specifiche norme CEI e UNI CIG nonché, relativamente a impianti e a certificazioni impiantistiche, al DM n.37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno di edifici.

La gestione della rete di distribuzione del gas è di competenza dell'apposito Ente gestore.

ARTICOLO 45 DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

1. Rete di distribuzione dell'energia elettrica

La progettazione e realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica si deve conformare alle specifiche norme CEI e UNI CIG nonché, relativamente agli impianti e alle certificazioni impiantistiche, al DM n.37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

La gestione della rete di distribuzione dell'energia elettrica è di competenza dell'apposito Ente gestore.

ARTICOLO 46 ILLUMINAZIONE ESTERNA

1. Illuminazione esterna

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, in conformità con le disposizioni della normativa vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 6 della LR n.17/2000 e ss.mm.ii. (*"Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso"*).

ARTICOLO 47 TELECOMUNICAZIONI

1. Rete delle telecomunicazioni

La progettazione e realizzazione della rete delle telecomunicazioni deve conformarsi alla legislazione vigente in materia.

Per gli impianti facenti parte della rete delle telecomunicazioni (televisione digitale, diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale, televisione digitale terrestre, ponti radio, reti a fibre ottiche) è obbligatorio adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la massima integrazione ambientale tra il tessuto urbano e gli apparati di comunicazione mobile, e nel rispetto dei successivi commi.

2. Antenne televisive

Le antenne televisive devono essere installate nel rispetto della Legge 46/1990 e ss.mm.ii. a tutela della sicurezza degli impianti, fatte salve le disposizioni della normativa vigente in materia di compatibilità elettromagnetica, nonché di tutela dei beni paesaggistici.

Nelle nuove costruzioni condominiali deve essere predisposto un impianto centralizzato per l'installazione contestuale o futura dell'antenna televisiva, della quale dovrà prevedersi e indicarsi la localizzazione in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio.

Nei condomini ove già esista un impianto centralizzato, è vietata l'installazione di antenne televisive singole.

3. Antenne paraboliche

Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della Legge 46/1990 e ss.mm.ii. a tutela della sicurezza degli impianti, fatte salve le disposizioni della normativa vigente in materia di compatibilità elettromagnetica, nonché di tutela dei beni paesaggistici.

Le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere localizzate sui fronti strada. La deroga a tale disposto può essere ammessa previo parere favorevole e motivato della Commissione per il paesaggio.

Nelle nuove costruzioni condominiali deve essere predisposto un impianto centralizzato per l'installazione contestuale o futura dell'antenna parabolica, della quale dovrà prevedersi e indicarsi la localizzazione in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio.

Nei condomini ove già esista un impianto centralizzato, è vietata l'installazione di antenne paraboliche singole.

ARTICOLO 48 IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

1. Impianti di climatizzazione

La progettazione e realizzazione degli impianti di climatizzazione deve conformarsi alla legislazione vigente in materia.

Gli impianti di climatizzazione installati all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere localizzati sui fronti strada. La deroga a tale disposto può essere ammessa sulla base di necessità specifiche, previo parere favorevole e motivato della Commissione per il paesaggio.

ARTICOLO 49 USO DEL SOTTOSUOLO

1. Uso del sottosuolo

L'uso del sottosuolo finalizzato alla realizzazione di reti di acquedotti, reti elettriche di distribuzione, reti elettriche per servizi stradali, reti di distribuzione per le telecomunicazioni e i cablaggi di servizi particolari, reti di teleriscaldamento, condutture del gas, deve avvenire nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 3 marzo 1999 (*"Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici"*), dell'articolo 52 della LR n.26/2003 e ss.mm.ii., e del *Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)* di cui all'articolo 9, comma 8, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Gli eventuali attraversamenti della sede stradale sono assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 25, 26 e 27 del DLgs n.285/1992 e ss.mm.ii.

CAPO V QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ARTICOLO 50 PUBBLICO DECORO

1. Pubblico decoro

È obbligatorio provvedere alla conservazione e alla manutenzione degli edifici, e in particolare di:

- a. coperture ed elementi emergenti dalle stesse;
- b. intonaci e relative tinteggiature, materiali di rivestimento in genere;
- c. infissi, ringhiere, parapetti, gronde e pluviali, tende, insegne, scritte pubblicitarie;
- d. impianti.

Le facciate deturpate da graffiti, oggetto di vandalismo o semplicemente danneggiate devono essere ripristinate e ridipinte dai proprietari e/o titolari di diritti reali sul bene. È facoltà del Comune ingiungere la manutenzione necessaria al ripristino del pubblico decoro.

ARTICOLO 51 MANUTENZIONE, SICUREZZA, ABITABILITÀ DEGLI EDIFICI

1. Manutenzione e sicurezza degli edifici

È responsabilità dei proprietari e/o titolari di diritti reali effettuare la manutenzione degli immobili al fine di evitare il degrado e l'abbandono degli stessi. La manutenzione deve riguardare gli edifici o i manufatti in genere, nonché gli spazi aperti, le aree verdi anche esterne al centro abitato.

Il Comune, ravvisato lo stato di abbandono, degrado e/o incuria di edifici e/o aree, diffida i proprietari e/o titolari di diritti reali a eseguire gli interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché il recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Qualora i proprietari e/o titolari di diritti reali non ottemperino alla diffida entro il termine concesso e tale situazione crei grave nocimento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale può procedere mediante provvedimenti, anche contingibili e urgenti, previsti dall'articolo 54 del DLgs n.267/2000 e ss.mm.ii. a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica. A tal fine il Comune può richiedere ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni, anche di stabilità e sicurezza, degli immobili.

2. Condizioni igieniche degli edifici

È responsabilità dei proprietari e/o titolari di diritti reali mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali, secondo quanto disposto dal *Regolamento Locale di Igiene*, approvato con DGR n.45266/1989, in particolare dal relativo Titolo III, Capitolo 1 (articoli 3.1.11, 3.1.12 e 3.1.13).

ARTICOLO 52 ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI

1. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali

Ai sensi dell'articolo 54 del DLgs. n.267/2000 il Sindaco, nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, emette ordinanza per il ripristino dei luoghi e l'eliminazione del pericolo.

In tal caso il proprietario o il soggetto avente titolo degli immobili interessati procede mediante un intervento urgente alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

A tal fine è fatto obbligo di presentare istanza di titolo abilitativo entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione, per la prosecuzione dei lavori che saranno necessari oltre la mera messa in sicurezza per l'eliminazione dei pericoli per l'incolumità pubblica.

ARTICOLO 53 ALLINEAMENTI IN FACCIATA

1. Allineamenti in facciata

Nei casi di interventi su edifici esistenti, gli allineamenti in facciata, caratterizzanti l'immagine urbana dell'edificato, devono essere preservati o sistemati mediante apposite soluzioni architettoniche da prevedere in rapporto al contesto degli edifici limitrofi. I discostamenti dagli allineamenti esistenti in facciata devono essere motivati e sono ammessi previo parere favorevole e motivato della Commissione per il paesaggio.

Nei casi di nuovi interventi edificatori, gli allineamenti in facciata devono essere previsti e motivati mediante apposite soluzioni architettoniche da prevedere in rapporto al contesto degli edifici limitrofi.

ARTICOLO 54 SOLUZIONI ARCHITETTONICHE E FINITURE ESTERNE DEGLI EDIFICI

1. Colori e finiture delle facciate

I colori e finiture delle facciate devono essere rapportati al contesto di riferimento. Gli eventuali discostamenti devono essere motivati e sono ammessi previo parere favorevole e motivato della Commissione per il paesaggio.

2. Coperture degli edifici

Le coperture degli edifici devono essere rapportate al contesto di riferimento. Gli eventuali discostamenti devono essere motivati e sono ammessi previo parere favorevole e motivato della Commissione per il paesaggio.

TITOLO V VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ARTICOLO 55 VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

1. Vigilanza e sistemi di controllo

La vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, è esercitata ai sensi degli articoli 27 e 28 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., specificamente dal Dirigente del Settore Sportello Unico dell'Edilizia e dal Dirigente Responsabile della Direzione Corpo di Polizia Municipale, in collaborazione con lo Sportello Unico dell'Edilizia e la Polizia Municipale.

2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Ai fini della vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, il Dirigenti del Settore Sportello Unico dell'Edilizia e della Direzione Corpo di Polizia Municipale, nell'esercizio del potere di vigilanza in collaborazione con lo Sportello Unico dell'Edilizia e la Polizia Municipale, hanno facoltà di accedere ai cantieri edilizi, nonché alle costruzioni esistenti, in qualsiasi momento.

Gli immobili interessati da opere edilizie devono risultare accessibili ai funzionari incaricati qualora si presentino per eventuali sopralluoghi. I funzionari possono inoltre effettuare controlli presso proprietà private qualora siano presenti circostanziate segnalazioni riguardo la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

3. Vigilanza e sanzioni

I cittadini possono presentare segnalazioni, non in forma anonima, volte ad ottenere la verifica della situazione esistente sotto il profilo igienicosanitario, e/o strutturale, nonché ogni altra istanza volta a promuovere la verifica dell'effettivo rispetto di norme in materia edilizia.

L'ufficio preposto, avvalendosi, se del caso, di tutti gli enti, aziende ed uffici che forniscono servizi di supporto all'attività amministrativa comunale, è tenuto a verificare le suddette segnalazioni ed eseguire i necessari controlli e fornire adeguata risposta.

L'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche su richiesta di cittadini o società dalle cui risultanze emerga che l'intervento dei tecnici del comune è stato irrilevante ai fini dell'attività istituzionale svolta, è soggetta al versamento di una quota forfetaria, dovuta a titolo di rimborso delle spese, che verrà quantificata tramite apposito provvedimento dirigenziale.

Le suddette verifiche dovranno essere effettuate solo limitatamente alle competenze in carico al Comune ed eventuali ulteriori approfondimenti di carattere tecnico o impiantistico saranno di norma posti a carico dei proprietari degli immobili.

4. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla Legge n.689/1981 e ss.mm.ii., previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia e in particolare dall'articolo 167 del DLgs n.42/2004 e ss.mm.ii.

Per quanto riguarda le sanzioni amministrative da applicarsi a seguito di infrazioni a norma del presente Regolamento Edilizio si fa rinvio alla tabella allegata. Tale tabella è soggetta ad aggiornamento da assumersi con apposito provvedimento deliberativo.

Le sanzioni sono irrogate dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune.

ARTICOLO 56 NORME TRANSITORIE

1. Revisione del Regolamento Edilizio

L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento Edilizio è sempre consentita, nel rispetto della normativa statale e regionale sovraordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Adeguamento del Regolamento Edilizio

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento Edilizio, le stesse si considerano direttamente operative.

3. Abrogazione di precedenti norme

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

4. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio si applica solamente ai progetti presentati dopo l'entrata in vigore dello stesso.

Ai procedimenti riguardanti titoli abilitativi edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, saranno applicate esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

TABELLA - SANZIONI AMMINISTRATIVE

articolo Regolamento Edilizio	Fattispecie sanzione	Sanzione
articolo 55, comma 3	Quota per l'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche che non rivestano carattere di urgenza e di salvaguardia della pubblica incolumità	200€
articolo 51 articolo 50	Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità a disposizioni di sicurezza, igiene e pubblico decoro	500€
articolo 21, comma 1	Mancata richiesta consegna dei punti fissi	500€
articolo 12	Inesatta o incompleta Comunicazione di inizio lavori	100€
articolo 12	Mancata Comunicazione di inizio lavori	300€
articolo 22, comma 2	Inesatto o incompleto cartello di cantiere	300€
articolo 22, comma 2	Mancata esposizione cartello di cantiere	500€
articolo 22, comma 2	Mancanza in cantiere dei documenti relativi al titolo abilitativo edilizio	500€
articolo 12, articolo 13	Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili di cantiere indicati	100€
articolo 22, articolo 23	Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	200€
articolo 23, comma 1	Mancata segnalazione del cantiere	500€
articolo 15	Inesatta o incompleta Comunicazione di fine lavori	100€
articolo 15	Mancata Comunicazione di fine lavori	300€
	Mancato ripristino dello stato dei luoghi	500€
	Inosservanza dei dispositivi e di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio	500€