

INDICE

PARTE I NORME INTRODUTTIVE E PROCEDURALI

- art. 1 - Oggetto del Regolamento
- art. 2 - Finalità, approvazione e modifiche al Regolamento
- art. 3 - Circolari applicative per chiarimenti
- art. 4 - Deroghe
- art. 5 - Soggetti legittimati per la richiesta dei titoli abilitativi
- art. 6 - Contenuti dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire
- art. 7 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
- art. 8 - Istanza di autorizzazione paesaggistica
- art. 9 - Documenti ed elaborati da allegare all'istanza di permesso di costruire o D.I.A.
- art. 10 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze o denunce soggette alla valutazione dell'impatto paesistico
- art. 11 - Varianti al permesso di costruire o alla D.I.A.

PARTE II PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- art. 12 - Procedimento di presentazione
- art. 13 - Fase istruttoria
- art. 14 - Richiesta di integrazioni documentali
- art. 15 - Relazione istruttoria
- art. 16 - Rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica
- art. 17 - Interventi urgenti

PARTE III DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- art. 18 - Presentazione della D.I.A.
- art. 19 - Fase istruttoria

PARTE IV CERTIFICATO DI AGIBILITA'

- art. 20 - Procedura per il rilascio del certificato di agibilità
- art. 21 - Dichiarazione di inagibilità

PARTE V ESECUZIONE DEI PROGETTI E VIGILANZA

- art. 22 - Inizio dei lavori
- art. 23 - Disciplina generale e sicurezza del cantiere
- art. 24 - Recinzioni provvisorie
- art. 25 - Cartello di cantiere
- art. 26 - Ritrovamenti di interesse artistico, storico ed archeologico
- art. 27 - Ultimazione dei lavori
- art. 28 - Vigilanza sulle costruzioni

**PARTE VI DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA'
EDILIZIA**

- art. 29 - Reti ed impianti tecnologici
- art. 30 - Risparmio energetico e attestato di certificazione energetica
- art. 31 - Confort acustico
- art. 32 - Eliminazione delle barriere architettoniche
- art. 33 - Manutenzione delle costruzioni
- art. 34 - Numeri civici
- art. 35 - Cancelli e accesso alla rete viaria
- art. 36 - Recinzioni
- art. 37 - Disciplina d'uso del sottosuolo
- art. 38 - Occupazione degli spazi pubblici

PARTE VII VENTILAZIONE, ILLUMINAZIONE ED AREAZIONE

- art. 39 - Ventilazione naturale

- art. 40 - Ventilazione attivata
- art. 41 - Illuminazione naturale
- art. 42 - Illuminazione artificiale
- art. 43 - Controllo del soleggiamento

PARTE VIII L'EDIFICIO E IL SUO ASPETTO ESTERNO

- art. 44 - Distanze e superficie scoperta
- art. 35 - Allineamenti
- art. 46 - Altezze dei locali
- art. 47 - Superfici minime dell'alloggio
- art. 48 - Locali seminterrati e sotterranei
- art. 49 - Soppalchi
- art. 50 - Sottotetti
- art. 51 - Intercapedini, griglie di aerazione e vespai aerati
- art. 52 - Decoro esterno delle costruzioni
- art. 53 - Tinteggiature
- art. 54 - Aggetti e balconi
- art. 55 - Tetti, pensiline, canali di gronda e pluviali
- art. 56 - Canne fumarie e di esalazione
- art. 57 - Impianti tecnologici su spazi pubblici

PARTE IX LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

- art. 58 - Attribuzione e competenze
- art. 59 - Composizione
- art. 60 - Nomina e durata
- art. 61 - Convocazione e pareri
- art. 62 - Esame paesistico

PARTE X LA COMMISSIONE EDILIZIA

- art. 63 - Attribuzione e competenze
- art. 64 - Composizione
- art. 65 - Nomina e durata

art. 66 - Convocazione e pareri

Allegato:

Tabella riassuntiva delle sanzioni

PARTE I

NORME INTRODUTTIVE E PROCEDURALI

art. 1 - Oggetto del Regolamento edilizio

1. Il Regolamento edilizio disciplina le attività di trasformazione edilizio-urbanistica e la modificazione del territorio comunale, in armonia con la pianificazione urbanistica comunale che determina l'uso dei suoli, nonché le relative procedure amministrative di verifica e di controllo, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Il Regolamento edilizio contiene sia disposizioni cogenti, sia disposizioni di principio idonee ad orientare sia la progettazione che l'esecuzione dell'attività edilizia, recependo le disposizioni contenute nella L.R. 11 Marzo 2005 n. 12, nel "Testo Unico per l'Edilizia" approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quelle contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i..

art. 2 - Finalità, approvazione e modifiche al Regolamento

1. Il Regolamento edilizio mira all'ordinato sviluppo edilizio definendo le caratteristiche degli edifici e delle pertinenze, sempre nel rispetto delle esigenze ambientali, tecniche, estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza, di accessibilità, di fruibilità e di vivibilità del paese e delle sue costruzioni e secondo quanto previsto dal Regolamento di Igiene.
2. Il Regolamento edilizio viene approvato dal Consiglio Comunale e non può contenere norme ed indicazioni in contrasto con quanto previsto dalla pianificazione urbanistica comunale.
3. Le modifiche, le integrazioni o gli aggiornamenti al Regolamento possono essere apportate dal Consiglio Comunale ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

art. 3 - Circolari applicative per chiarimenti

1. Possono essere emanate, dal dirigente del settore comunale competente, circolari applicative per fornire chiarimenti e indicazioni sull'applicazione del Regolamento edilizio, anche in relazione agli eventuali problemi interpretativi conseguenti a disposizioni di legge sopravvenute.

art. 4 - Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento edilizio nei casi e con le procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale.

art. 5 - Soggetti legittimati per la richiesta dei titoli abilitativi

1. Sono legittimati a presentare istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sia per il titolo originario che per le relative varianti, i soggetti proprietari degli immobili e coloro che abbiano titolo, legale o negoziale, per eseguire i lavori oggetto dell'istanza o della denuncia.
2. L'istanza o la denuncia può essere sottoscritta da uno solo dei comproprietari o contitolari nel caso in cui si alleggi una delega scritta contenente l'atto di assenso degli altri soggetti legittimati.

art. 6 - Contenuti dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire

1. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire deve essere presentata allo sportello per l'edilizia e deve contenere:
 - generalità, residenza e codice fiscale/partita IVA del richiedente;
 - generalità e residenza del progettista con indicazione degli estremi di iscrizione all'Albo/Ordine professionale;
 - ubicazione dell'intervento, indicazione della zona urbanistica e di eventuali vincoli gravanti sull'immobile oggetto dell'istanza;
 - relazione tecnico-illustrativa delle opere che si intendono realizzare;
 - sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - luogo e data di presentazione della domanda;
 - comunicazione, prima dell'inizio dei lavori, del nominativo e dei dati anagrafici del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice (D.U.R.C.);
 - dichiarazione del progettista circa l'osservanza di tutte le norme del Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi;
 - copia del titolo di proprietà o dichiarazione dell'avente titolo giuridico;
 - certificato di iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli a titolo principale (per interventi edilizi in zone agricole).

art. 7 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

1. La denuncia di inizio attività deve essere presentata almeno trenta giorni dall'effettivo inizio dei lavori allo sportello per l'edilizia e deve contenere:
 - generalità, codice fiscale/partita IVA di chi effettua la denuncia;
 - indicazione del proprietario o di chi abbia titolo;
 - generalità del progettista con indicazione degli estremi di iscrizione all'Albo/Ordine professionale;
 - ubicazione dell'intervento, indicazione della zona urbanistica e di eventuali vincoli gravanti sull'immobile oggetto dell'istanza;
 - relazione tecnico-illustrativa delle opere che si intendono realizzare;
 - l'asseverazione del progettista circa la conformità del progetto agli strumenti urbanistici in essere, al presente regolamento edilizio, al rispetto delle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di tutela dei corpi idrici;
 - indicazione, prima dell'inizio dei lavori, del nominativo e dei dati anagrafici del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice (D.U.R.C.).
 - comunicazione di inizio e fine lavori, come previsto dalla L.R. della Regione Lombardia n. 4 del 2008.

art. 8 - Istanza di autorizzazione paesistica

1. La D.G.R. della Regione Lombardia del 8 novembre 2002 n. 7/11045 e s.m.i. prevede che per tutti gli interventi interpretati come "perturbazione" dello stato di fatto (nuova costruzione e ristrutturazione con aumento di volume) sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico in quanto incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi.
2. L'istanza deve essere presentata allo sportello per l'edilizia precedentemente o contemporaneamente alla richiesta del titolo abilitativo.
3. Il rilascio dell'autorizzazione paesistica non legittima in alcun modo l'inizio dei lavori edilizi ed è preliminare o contestuale al rilascio di provvedimenti edilizi o all'inizio della decorrenza dei termini per l'efficacia della D.I.A..

art. 9 - Documenti ed elaborati da allegare all'istanza di permesso di costruire o D.I.A.

1. Elaborati tecnici generali:

- estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziata l'area di intervento;
 - estratto dello strumento urbanistico vigente con evidenziata l'area di intervento;
 - documentazione fotografica adeguata all'intervento da realizzarsi e particolarmente dettagliata nel caso si tratti di edifici storici o ricadenti in un contesto storico.
2. Elaborati di rilievo rappresentativi degli immobili e dei luoghi di intervento:
- a) planimetria generale dell'area d'intervento in scala 1:100 o 1:200 con inseriti:
 - limiti di proprietà;
 - edifici esistenti, manufatti (recinzioni, parcheggi, marciapiedi, ecc.) e alberature indicate per tipologie di massima in modo da poter valutare la possibilità di autorizzare un loro abbattimento;
 - dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati, con quote altimetriche;
 - calcolo analitico della superficie dell'area di intervento, superficie coperta e s.l.p. nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti o cambi di destinazione d'uso;
 - b) sezioni orizzontali (piante) di rilievo in scala 1:50 o 1:100 riportanti:
 - dimensioni esterne ed interne dell'oggetto dell'intervento;
 - accesso alle singole unità immobiliari e relativa numerazione;
 - destinazione d'uso dei locali;
 - c) sezioni verticali di rilievo in scala 1:50 o 1:100 riportanti:
 - altezze interne dei singoli piani misurate dal piano del pavimento all'intradosso del solaio e sotto travetto;
 - quota dello spessore del solaio;
 - quota della distanza in altezza tra il marciapiede esterno e l'intradosso della soletta (o del travetto) a copertura del vano abitabile più alto;
 - d) prospetti di rilievo in scala 1:50 e 1:100 delle facciate oggetto di intervento riportanti i materiali di finitura (con particolare riferimento agli edifici antichi e a quelli ricadenti in contesto storico).
3. Elaborati di progetto rappresentativi degli immobili e dei luoghi di intervento:
- a) planimetria generale di progetto dell'area d'intervento in scala 1:100 o 1:200 con inseriti:
 - dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati, con quote altimetriche di progetto;
 - distanze dai confini, distacchi tra i fabbricati limitrofi;
 - eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, cimiteriali, ecc.);

- calcolo analitico della superficie dell'area di intervento, superficie coperta e s.l.p. per la verifica dei parametri urbanistici;
- b) sezioni orizzontali (piante) di progetto in scala 1:50 o 1:100 riportanti:
 - dimensioni esterne e dei locali interni dell'oggetto dell'intervento;
 - le superfici dei locali con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
 - accesso alle singole unità immobiliari e relativa numerazione;
 - destinazione d'uso dei locali;
 - pianta della copertura con il posizionamento di comignoli, lucernari, abbaini ed eventuali pannelli solari termici o fotovoltaici;
 - c) sezioni verticali di progetto in scala 1:50 o 1:100, in numero sufficiente a rappresentare adeguatamente l'intervento, riportanti:
 - tratto del terreno circostante l'intervento con quote altimetriche;
 - altezze interne dei singoli piani misurate dal piano del pavimento all'intradosso del solaio e sotto travetto;
 - quota dello spessore del solaio;
 - quota della distanza in altezza tra il marciapiede esterno e l'intradosso della soletta (o del travetto) a copertura del vano abitabile più alto;
 - d) prospetti di progetto in scala 1:50 e 1:100 delle facciate oggetto di intervento riportanti i materiali di finitura (con particolare riferimento agli edifici antichi e a quelli ricadenti nel nucleo di antica formazione);
 - e) planimetria generale di progetto in scala 1:100 o 1:200 con indicata la rete fognaria interna all'area di intervento fino al convogliamento delle acque reflue al recapito finale (fognatura comunale);
 - f) planimetria generale di progetto in scala 1:100 o 1:200 riportante eventuali aree esterne al fabbricato adibite a parcheggi pertinenziali (L. 22 marzo 1989 n. 122) con schema di calcolo analitico delle superfici;
 - g) elaborati di sovrapposizione/confronto (piante, sezioni e prospetti) in scala 1:100 o 1:200 con indicate in giallo le demolizioni ed in rosso le costruzioni.
4. Eventuali ulteriori allegati in relazione alla tipologia di intervento in riferimento alle norme statali, regionali o vigenti in materia:
 - progetto illustrante la conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - relazione e documentazione tecnica circa il rispetto delle norme in materia di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico, ai sensi della L. 9 gennaio 1991 n. 10, delle relative norme di attuazione e della normativa regionale in vigore;
 - relazione attestante la congruità dell'intervento ai requisiti acustici passivi degli edifici prescritti dalle vigenti disposizioni;

- modello ISTAT/I/201 da presentarsi nel caso di nuova costruzione o ampliamento;
 - progetto degli impianti ai sensi del Decreto 22 gennaio 2008 n. 37 o dichiarazione del progettista sulla non necessità, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento;
 - attestazione della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco o dichiarazione del progettista, di attività non soggetta;
 - parere preventivo dell'A.S.L. relativo alla conformità delle norme igienico-sanitarie dell'intervento o dichiarazione del progettista;
 - richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
 - nulla osta della Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici ai fini del rilascio del titolo abitativo in relazione ai Beni Culturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
 - parere del settore competente della Regione Lombardia nel caso di opere interessanti alvei o fasce di rispetto di fiumi la cui tutela e demanio non sia legata al Comune;
5. La documentazione dei commi 1,2,3,4 del presente articolo deve essere presentata in duplice copia allo sportello per l'edilizia.

art. 10 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze o denunce soggette alla valutazione dell'impatto paesistico

1. La documentazione e gli elaborati da presentare per le istanze o denunce soggette alla valutazione dell'impatto paesistico dei progetti sono:
- schede per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto;
 - elaborati progettuali ed adeguata documentazione fotografica da allegare alla determinazione dell'impatto paesistico (specificati nell'apposito modulo);
 - quando l'impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.

art. 11 - Varianti al permesso di costruire o alla D.I.A.

1. Nei casi di variante a permesso di costruire o D.I.A. dovranno essere allegati tutti gli elaborati che subiscono delle variazioni rispetto al progetto principale e che siano di chiarimento alle modifiche apportate, in particolare:
 - elaborati grafici progettuali già predisposti per il progetto principale con indicazione di tutte le variazioni (evidenziate in giallo/rosso) da apportare rispetto a quanto è già stato approvato;
 - elaborati grafici progettuali completi della soluzione definitiva prevista.

PARTE II PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

art. 12 - Procedimento di presentazione

1. Nella presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica la domanda si intende presentata il giorno in cui viene acquisita al protocollo comunale con relativo numero di protocollo generale.
2. Dalla data di presentazione della domanda decorrono i termini per il procedimento ed eventuale rilascio dei permessi previsti dalla vigente normativa.
3. Nel caso in cui la domanda necessiti del parere igienico-sanitario, la pratica deve essere consegnata, a cura del proponente, agli uffici dell'A.S.L.

art. 13 - Fase istruttoria

1. Dopo la presentazione dell'istanza il responsabile del procedimento assegna la pratica ad un tecnico istruttore che provvede:
 - alla verifica della completezza della documentazione presentata;
 - alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
 - alla redazione della relazione istruttoria.
2. La Commissione edilizia o l'eventuale Conferenza dei Servizi e la Commissione per il paesaggio valutano il progetto edilizio entro 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza.

3. Il termine di conclusione del procedimento è di 60 giorni dal ricevimento dell'istanza, nel caso di documentazione completa.
4. Entro il suddetto termine, il responsabile del procedimento predispone una "motivata risposta" al dirigente competente al rilascio del provvedimento, che dovrà essere emanato entro 75 giorni dal ricevimento dell'istanza, nel caso di documentazione completa.

art. 14 - Richiesta di integrazioni documentali

1. Nel caso di presentazione di istanza carente della documentazione richiesta, il responsabile del procedimento invia a chi ha presentato l'istanza stessa una richiesta di integrazione documentale che deve essere inoltrata entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda.
2. I termini per il procedimento ed il rilascio del permesso di costruire sono interrotti dalla data di invio della richiesta e riprendono a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
3. Trascorsi 120 giorni dall'invio della richiesta e senza aver ricevuto alcuna documentazione di integrazione, l'istanza viene archiviata.

art. 15 - Relazione istruttoria

1. Il responsabile del procedimento acquisisce i pareri delle Commissioni per predisporre la relazione istruttoria.
2. Dopo l'acquisizione dei pareri e dell'eventuale integrazione documentale, il responsabile del procedimento acquisisce agli atti la relazione istruttoria che deve contenere:
 - la valutazione sulla conformità o non del progetto agli strumenti urbanistici ed alla vigente normativa con relative osservazioni;
 - la definizione e la tipologia dell'intervento edilizio;
 - data e protocollo della domanda;
 - data del parere delle Commissioni;
 - eventuali prescrizioni e/o condizioni;
 - il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
 - ammontare del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (se dovuti);

art. 16- Rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica

1. Il dirigente responsabile del settore sportelli dell'edilizia valutata l'istruttoria, il parere delle commissioni, la relazione del responsabile del procedimento e accoglie o rigetta la domanda.
2. L'eventuale rigetto della domanda è preceduto da preavviso ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i..
3. Il dirigente responsabile del settore sportelli dell'edilizia può rilasciare il permesso di costruire con prescrizioni riguardanti le modalità di attuazione dei lavori e particolari adempimenti a carico di chi ha presentato l'istanza o del direttore dei lavori.
4. L'atto finale andrà notificato al soggetto che ha presentato l'istanza.
5. Dalla data della notifica decorrono i termini assegnanti per l'inizio e la fine dei lavori.
6. L'autorizzazione paesaggistica, qualora di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire.
7. Dall'avvenuta emanazione del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

art. 17- Interventi urgenti

1. Le opere necessarie al fine di evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti, sotto la responsabilità personale del committente e del tecnico incaricato, in assenza del titolo abilitante.
2. Resta obbligatoria la comunicazione all'Amministrazione Comunale di inizio dei lavori e la presentazione, entro 10 giorni dall'inizio degli stessi, della domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'opera.

PARTE III DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

art. 18- Presentazione della D.I.A.

1. Dalla data di presentazione della domanda decorrono il termine previsto per l'accertamento della conformità delle opere.

2. La D.I.A. deve essere presentata almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
3. Nel caso in cui la denuncia necessiti del parere igienico-sanitario, la pratica deve essere consegnata, a cura del proponente, agli uffici dell'A.S.L..
4. L'inizio dei lavori è subordinato, qualora necessari, al rilascio di nulla osta o di autorizzazione paesaggistica.
5. E' possibile presentare D.I.A. in variante a permessi di costruire per modifiche che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria dell'intervento edilizio, che non alterino la sagoma del corpo di fabbrica e che non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

art. 19 - Fase Istruttoria

1. Dopo la presentazione della D.I.A. il responsabile del procedimento assegna la pratica ad un tecnico istruttore che provvede:
 - alla verifica della completezza della documentazione presentata;
 - alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
 - alla verifica della conformità urbanistico-edilizia;
 - al calcolo del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (se dovuti);
2. Il tecnico istruttore propone al responsabile del procedimento:
 - l'archiviazione della pratica in caso di accertamento della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento;
 - il rigetto per carenza della documentazione presentata;
 - la prescrizione di particolari adempimenti a carico del committente, del proprietario o del direttore dei lavori.
3. La richiesta di eventuali integrazioni sospende i termini del procedimento della D.I.A.; gli stessi riprendono a decorrere dalla data di ricevimento delle integrazioni stesse.
4. Il dirigente responsabile del settore sportelli dell'edilizia può richiedere, riguardo alla D.I.A., il parere della commissione edilizia, rispettando i tempi previsti dalla normativa vigente.

PARTE IV – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

art. 20 - Procedura per il rilascio del certificato di agibilità

1. L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata al settore sportelli per l'edilizia entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
2. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è stabilito dagli artt. 24, 25 e 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
3. L'istanza deve contenere:
 - a) la dichiarazione del direttore dei lavori
 - la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato ed alle eventuali varianti;
 - la salubrità degli ambienti;
 - la conformità degli impianti per lo smaltimento delle acque reflue e dei liquami.
 - b) una copia dell'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, rilasciata dalla C.B.L. S.p.a. di Mede previa richiesta scritta;
 - c) eventuali certificati di collaudo;
 - d) eventuale certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco;
 - e) le planimetrie catastali o la ricevuta della denuncia di iscrizione o di variazione al catasto dell'immobile;
 - f) eventuali certificazioni della sicurezza degli impianti secondo quanto stabilito dalla L. 5 marzo 1990, n. 46 e s.m.i. (D.M. 22 gennaio 2008 n. 37).
4. Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, il dirigente responsabile del settore sportelli dell'edilizia, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, l'agibilità si intende attestata.
5. Nel caso di autodichiarazione (valida solo per edifici non residenziali), il termine previsto per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni; in questo caso il certificato di agibilità è corredato da una relazione tecnica, a firma del direttore dei lavori, secondo la modulistica unificata della Regione Lombardia ai sensi dell'art. 5 della L.R. 1/2007.

art. 21 - Dichiarazione di inagibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, qualora ne ricorrano i presupposti di legge.

PARTE V – ESECUZIONE DEI PROGETTI E VIGILANZA

art. 22 - Inizio dei lavori

1. L'inizio dei lavori relativo al Permesso di Costruire e alla D.I.A. deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e deve essere comunicato alla struttura comunale competente prima o contestualmente l'inizio stesso specificando, se non già indicato nella documentazione agli atti d'ufficio, il nominativo del tecnico direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice.
2. Per le D.I.A. il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa, decorso il quale la stessa perde di efficacia e l'esecuzione delle opere dovrà essere subordinata all'ottenimento di altro titolo abilitativo.
3. Le opere di approntamento del cantiere non costituiscono l'effettivo avvio dei lavori.
4. Decorso inutilmente il termine utile per l'inizio dei lavori, previsto dalla normativa vigente, senza che sia pervenuta comunicazione alla struttura comunale competente, si intende decaduto il titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori.
5. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori attraverso una apposita comunicazione.
6. In caso di variazione del direttore dei lavori o dell'impresa esecutrice, l'inizio dei lavori dovrà contenere i nuovi nominati.

art. 23 - Disciplina generale e sicurezza del cantiere

1. I cantieri sono soggetti a quanto prescritto nel D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 e s.m.i. e devono rispettare le norme in materia di sicurezza, di infortuni sul lavoro e di custodia, nonché predisporre accorgimenti idonei ad evitare fenomeni di

- inquinamento acustico, atmosferico o di qualsiasi altro genere, al fine di salvaguardare gli addetti di cantiere e di tutelare la sicurezza pubblica.
2. I cantieri e le costruzioni provvisorie di cantiere sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici, spogliatoi e docce prescritti dalle norme vigenti in materia.
 3. Gli impianti provvisori di cantiere, ove possibile, devono essere allacciati alle rispettive reti pubbliche previa autorizzazione rilasciata dall'organo competente. In caso contrario, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'A.S.L., mentre l'impianto fognario deve essere realizzato con un impianto provvisorio.
 4. Le acque pubbliche non possono essere utilizzate e non può essere modificato il loro tracciato, senza la preventiva autorizzazione dell'organo competente.
 5. L'assuntore dei lavori, quale responsabile dei medesimi, deve essere presente in cantiere o, in alternativa, deve assicurare la presenza di persona idonea che lo rappresenti.
 6. Nel cantiere devono essere depositati ed esibiti agli organi di controllo che ne facciano richiesta:
 - una copia del titolo abilitativo con i relativi elaborati di progetto;
 - una copia della documentazione per il contenimento del consumo energetico;
 - una copia della denuncia delle opere in cemento armato e/o a struttura metallica;
 - una copia dell'eventuale notifica preliminare prevista dalla normativa in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri.
 7. Sulle coperture degli edifici nuovi o in caso di rifacimento totale della copertura di edifici esistenti, dovranno essere previsti dispositivi di fissaggio strutturale fissati permanentemente alla struttura, tali da garantire un adeguato numero di punti di ancoraggio per i dispositivi di protezione individuale degli addetti che effettuano qualunque natura di lavoro sulle medesime coperture
 8. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio, sia quelle relative ad eventuali infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata alla struttura comunale competente.

art. 24- Recinzioni provvisorie

1. Le aree sottoposte ad interventi edilizi che si trovano in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico devono essere recintate in via provvisoria, al fine di assicurare la pubblica incolumità e di salvaguardare gli impianti e le attrezzature esistenti

all'esterno. In ogni caso devono essere adottati gli accorgimenti tecnici idonei ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

2. Gli accessi al cantiere, ricavati nelle recinzioni provvisorie, non devono aprirsi verso l'esterno e devono essere chiusi quando i lavori non sono in corso.
3. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere segnalati sia durante il giorno sia durante la notte.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere un aspetto decoroso e, limitatamente al centro storico, non devono essere trasparenti nelle parti visibili dagli spazi pubblici.

art. 25- Cartello di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove sono in corso interventi per i quali è stato richiesto un titolo abilitativo, deve essere esposto sulla recinzione dell'area di cantiere, in corrispondenza dell'ingresso principale e comunque in luogo visibile dall'esterno, un cartello avente le dimensioni minime di metri 0,50 x 0,70, riportante in modo leggibile le seguenti indicazioni:
 - nominativo del titolare del titolo abilitativo;
 - data del rilascio/presentazione del titolo abilitativo;
 - tipologia dell'opera;
 - nominativo del progettista e del direttore dei lavori per le opere edili;
 - nominativo del progettista e del direttore dei lavori per le opere in cemento armato o a struttura metallica;
 - data di inizio lavori;
 - eventuale data di fine lavori;
 - impresa esecutrice dei lavori;
 - eventuale nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione;
 - eventuale nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.

art. 26- Ritrovamenti di interesse artistico, storico ed archeologico

1. I ritrovamenti di cose mobili ed immobili aventi interesse artistico, storico ed archeologico devono essere denunciati alle autorità competenti secondo le leggi vigenti in materia.

- 2 I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi fino a nuove determinazioni dell'organo competente.

art. 27 - Ultimazione dei lavori

1. La data del deposito della comunicazione di ultimazione dei lavori costituisce, a tutti gli effetti, il termine di ultimazione dei lavori.
2. Il termine entro cui devono essere ultimati i lavori decorre dalla data di inizio dei lavori e non può essere superiore a tre anni.
3. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato in caso di particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare o per cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio.
4. Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare una nuova istanza per l'ottenimento di una concessione riguardante la porzione non ultimata.

art. 28 - Vigilanza sulle costruzioni

1. Il dirigente del settore sportelli per l'edilizia è responsabile della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, in modo da assicurare la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Per il controllo durante l'esecuzione dei lavori i funzionari e dipendenti degli uffici tecnici comunali e gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, hanno il diritto di accedere in qualunque momento nei luoghi dove si effettuano le lavorazioni per eseguire le operazioni di ispezione e controllo su tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento ed alle leggi vigenti in materia edilizio-urbanistica.

PARTE VI DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA'
EDILIZIA

art. 29 - Reti ed impianti tecnologici

1. Gli edifici dotati delle canalizzazioni per i servizi di fognatura, distinti in acque nere (tutte le acque comunque usate) e bianche (acque meteoriche), idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo gli specifici regolamenti.

art. 30 - Risparmio energetico e attestato di certificazione energetica

1. Gli edifici e gli impianti di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione devono essere realizzati e concepiti in modo da consentire il contenimento del consumo di energia primaria e in modo da valorizzare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili, con lo scopo di permettere una sempre maggiore integrazione tra le risorse energetiche, il territorio e la sostenibilità ambientale; il tutto in accordo con le normative comunitarie, statali e regionali.
2. L'attestato di certificazione energetica evidenzia la qualità energetica degli edifici e viene predisposta nei casi e nei modi stabiliti dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. e dalla normativa regionale vigente.

art. 31 - Confort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati, secondo la normativa vigente, per quanto concerne:
 - rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - rumori da calpestio;
 - rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - rumorosità provocata da attività contigue.

art. 32- Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di immobili finalizzata ad un utilizzo pubblico o nel caso di esercizio privato aperto al pubblico, devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Le opere atte ad eliminare le barriere architettoniche (ascensori, rampe, piattaforme, ecc.) possono essere autorizzate in deroga agli strumenti di pianificazione, secondo quanto previsto dall'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi.

art. 33- Manutenzione delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni ed il suolo in condizioni di abitabilità e decoro oltre che di idoneità igienica e statica.
2. Qualora la mancanza del rispetto degli obblighi del comma precedente comportasse pericolo per la pubblica incolumità o per l'igiene pubblica, si applicheranno le disposizioni vigenti inerenti provvedimenti in materia edilizia e sanitaria.

art. 34- Numeri civici

1. I numeri civici vengono assegnati dal competente ufficio del Comune e devono essere apposti, a spese del proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi pedonali da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto visibile e leggibile a cura del proprietario dell'immobile.

art. 35- Cancelli e accesso alla rete viaria

1. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando è motivato da esigenze viabilistiche interne o esterne.

3. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione agli artt. 44-45-46.

art. 36- Recinzioni

1. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici devono presentare un aspetto decoroso, armonizzandosi con le recinzioni vicine e non devono ostacolare la visibilità stradale o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
2. Le recinzioni devono essere realizzate a giorno con zoccolo avente altezza non superiore a metri 1,20 e sovrastante cancellata in materiale metallico, avente altezza non superiore a metri 1,30 o, in alternativa, mediante cancellata in materiale metallico avente altezza non superiore a metri 2,50. Nelle recinzioni sono ammessi elementi verticali di chiusura, oltre l'altezza dello zoccolo, a condizione che la superficie aperta sia almeno pari al 50% dell'area ideale della recinzione, misurata dallo zoccolo all'estradosso del più alto elemento verticale.
3. Le recinzioni di separazione tra proprietà private possono essere realizzate in muro pieno fino ad un'altezza non superiore a m 2,50.
4. L'altezza delle recinzioni e dei muri di divisione viene misurata:
 - a partire dal livello del marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano stradale per i tronchi verso strada;
 - dal piano di campagna naturale per i restanti tronchi.Nel caso di terreno in pendenza l'altezza di riferimento è la media dei vari tratti.

art. 37- Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
- ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

art. 38 - Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti

art. 39- Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

art. 40- Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di condizionamento dell'aria in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, 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.

2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

art. 41 - Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile 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.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento.
10. Superfici finestrata diverse da quelle verticali sono consentite per l'aeroilluminazione riferita ai fabbricati ad uso produttivo. Per il recupero dei sottotetti ad uso abitativo superfici finestate a tetto sono consentite quale sistema

integrativo non superiore al 30% necessario per il raggiungimento del requisito minimo di aerilluminazione.

11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e 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.
13. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

art. 42 - Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

art. 43 - Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti la cui lunghezza deve essere inferiore od uguale a cm. 120 al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

PARTE VIII

L'EDIFICIO E IL SUO ASPETTO ESTERNO

art. 44 - Distanze e superficie scoperta

1. Per quanto concerne l'altezza massima degli edifici, la distanza dalle strade, la distanza dai confini, la distanza tra i fabbricati e ogni altra condizione concernente i rapporti fra i fabbricati stessi è fatto richiamo e invio dal Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
2. L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali.
3. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

art. 45 - Allineamenti

1. Il Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione può chiedere, fatte salve le distanze minime tra edifici o dalle strade, previste dal Piano delle Regole del P.G.T., o in mancanza dal Codice Civile e dal Codice della Strada, l'allineamento con edifici preesistenti, anche se non costituiscono cortina edificata continua a ciglio strada.

art. 46 - Altezze dei locali

1. L'altezza netta media interna degli spazi di abitazioni non deve essere inferiore a m 2,70; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10.
2. Per gli spazi accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.) e di servizio 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.
3. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere

considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

4. Le altezze nette sono misurate dal pavimento finito all'intradosso del solaio o all'intradosso dell'eventuale travetto.
5. L'altezza dei locali con solaio inclinato a vista è data dalla media dell'altezza del punto più alto e del punto più basso, misurata con i criteri di cui al comma 2.
6. L'altezza del vano sottotetto è misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio del piano abitabile all'intradosso del solaio di copertura; non costituiscono limite di altezza le strutture e gli elementi comunque denominati interposti e/o collegati al solaio di copertura. Altresì, non costituiscono limite di altezza le intercapedini, ovvero le strutture realizzate al fine di contenere gli impianti tecnici, fermo restando l'altezza minima di m. 2,70 per i locali abitativi e di m. 3,00/5,00 per i locali ad uso produttivo così come indicato dal D.P.R. 303/56.

art. 47 - Superfici minime dell'alloggio

1. L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.
2. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di m² 25 per la prima persona e m² 10 per ogni successiva persona.

art. 48 - Locali seminterrati e sotterranei

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere adibiti ad abitazione.
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia. L'uso a scopo lavorativo dei locali citati deve essere, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 303/56, autorizzato con deroga dal Servizio Tutela della Salute nei Luoghi di Lavoro dell'A.S.L.

art. 49 - Soppalchi

1. Il soppalco è lo spazio ricavato a parziale suddivisione orizzontale di ambienti che presentano altezze nette superiori a quelle minime prescritte dal regolamento d'igiene.
2. L'altezza netta del soppalco, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non può essere inferiore a metri 2,10;
3. La superficie dei soppalchi è da computarsi escludendo le scala di accesso ed è relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle porzioni sia inferiori che superiori nel seguente modo:
 - se le altezze, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sono inferiori a metri 2,30, la superficie del soppalco non deve superare un terzo della superficie del locale;
 - se le altezze, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sono almeno di metri 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere la metà della superficie del locale.
4. Il soppalco deve essere completamente aperto sul locale sottostante ed essere munito di apposita balaustra non inferiore a m. 1,00 di altezza. I locali ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante.

art. 50 - Sottotetti

1. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stata completata la copertura.
2. Il recupero dei sottotetti è consentito sia all'interno che all'esterno del nucleo di antica formazione, sempre che sia rispettato quanto previsto dagli articoli 63-64-65 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e dalle modifiche apportate dalla L.R. 27 dicembre 2005 n. 20, fatti salvi i diritti di terzi che possono essere regolamentati da apposite convenzioni tra le parti interessate.

art. 51 - Intercapedini, griglie di aerazione e vespai aerati

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite,

Le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono. Le costruzioni prive di locali cantinati o sotterranei dovranno essere dotate di idoneo vespaio aerato.

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

art. 52 - Decoro esterno delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni devono relazionarsi con gli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
2. I fronti degli edifici visibili dalle vie e spazi pubblici devono corrispondere alle esigenze del decoro edile e della tradizione cittadina, sia per il materiale di finitura che per le tinte da impiegarsi.

art. 53 - Tinteggiature

1. Le tinteggiature esterne devono eseguirsi con colori che non suscitino una disarmonia con l'ambiente e gli edifici circostanti.
2. Nel nucleo di antica formazione è possibile utilizzare solamente tinte pastello che non suscitino una disarmonia con l'ambiente e gli edifici circostanti.
3. La Giunta comunale può formulare indicazione per la valorizzazione e la salvaguardia delle facciate e dell'ambiente urbano del nucleo di antica formazione.
4. I fronti esterni di ciascun edificio, anche nel caso di più proprietari, devono essere tinteggiati per intero garantendo l'uniformità d'intervento.

art. 54- Aggetti e balconi

1. I fronti di edifici prospicienti il suolo pubblico o comunque su percorso di uso comune, al di sotto dell'altezza di metri 3,50 misurata dal piano di calpestio, non devono avere aggetti superiori a m. 0,10, al fine di non intralciare il transito sullo spazio pubblico, ad eccezione di quanto previsto al comma 3 del presente articolo.
2. I balconi prospicienti il suolo pubblico o comunque su percorso di uso comune devono essere posti ad un'altezza minima di metri 3,50 dal marciapiede rialzato o dal piano stradale.
3. Le pensiline prospicienti il suolo pubblico o comunque su percorso pedonale devono essere poste ad un'altezza minima di metri 2,50 dal marciapiede rialzato o dal piano stradale e realizzate in modo decoroso e con materiali idonei al contesto edilizio in cui si trovano.
4. I balconi e le pensiline non devono sporgere sul suolo pubblico oltre metri 1,80 e, comunque, non devono superare la larghezza del marciapiede, se presente.

art. 55- Tetti, pensiline, canali di gronda e pluviali

1. I tetti devono essere realizzati secondo la sagoma, la forma ed i materiali della tradizione locale, ad eccezione di casi particolari previa necessaria autorizzazione.
2. La pendenza delle falde non deve superare il 45%.
3. Tutte le coperture dei fabbricati di nuova costruzione, nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale del manto di copertura devono rispettare le disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (integrazione al Regolamento di Igiene del titolo III art. 3.2.11 con Decreto A.S.L. n. 419/1.0 del 03/10/2005) e devono essere dotate di canali di gronda impermeabili, atte a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nei sistemi di raccolta, secondo la vigente normativa.
4. Le acque piovane delle coperture non devono scaricarsi sul suolo pubblico e devono essere opportunamente smaltite in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali, secondo le norme vigenti in materia.
5. Le tegole curve impiegate sulle falde del tetto con pendenza superiore al 30% devono essere fissate tra loro con idonei ganci.
6. I canali ed i pluviali esterni alle facciate, in confine con spazi pubblici, devono rientrare nello spazio di proprietà privata a metri 3,00 di altezza dal suolo; detta prescrizione non è obbligatoriamente applicabile agli edifici antichi.

7. Le pensiline o tettoie a protezione degli accessi carrai o pedonali sono ammesse a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e devono essere munite di apposito condotto di scarico delle acque piovane che deve scaricare sul suolo privato.

art. 56- Canne fumarie e di esalazione

1. Gli apparecchi di produzione del calore e dell'acqua calda, alimentati a gas, devono essere collegati alle canne fumarie, secondo la vigente normativa.
2. Gli odori, fumi e i vapori devono essere allontanati con convezione naturale o meccanica, mediante l'utilizzo di canne di esalazione sfocianti oltre il colmo del tetto.
3. L'installazione di apparecchi a combustione a fiamma libera nelle abitazioni deve avvenire in locali in cui sia garantito l'afflusso di aria mediante aperture praticate su pareti esterne del locale di installazione ed aventi i seguenti requisiti: sezione libera totale di almeno 6 cm² per ogni Kw di portata termica installata con un minimo di 100 cm², essere protette con griglie, essere situate ad una quota prossima al livello del pavimento.
4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono essere distinte e opportunamente contrassegnate.
5. Le canne di esalazione devono essere mascherate e posizionate nel filo interno della facciata dell'edificio, preferibilmente lungo le facciate prospicienti lo spazio privato.
6. Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione e la tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm dalla base della canna.

art. 57- Impianti tecnologici su spazi pubblici

1. I pannelli solari, le pompe di calore, le antenne paraboliche-satellitari e gli altri impianti tecnologici, negli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione, nonché negli edifici monumentali, di pregio architettonico, con valore storico ambientale, non devono essere installati sulle falde delle coperture inclinate

rivolte sul fronte stradale, ad eccezione dei pannelli solari totalmente integrati, e possono sempre essere installati:

- sulle coperture piane non visibili dal piano stradale sottostante;
 - sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, in modo che non siano alterate le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
2. Negli altri edifici i pannelli solari e le pompe di calore possono essere installati su qualunque falda consenta il loro posizionamento.
 3. I serbatoi di accumulo annessi agli impianti di captazione devono essere posizionati all'interno degli edifici.
 4. Gli impianti di condizionamento devono essere collocati in modo tale che non siano visibili dallo spazio pubblico; in caso di balconi con ringhiera composta di elementi verticali aperti, l'installazione è consentita all'interno del balcone entro l'altezza massima della ringhiera a condizione che gli impianti abbiano dimensioni ridotte, colore e forme idonei a mimetizzarsi con i materiali di finitura del balcone e siano privi di fregi o scritte suscettibili di evidenziarne la presenza.
 5. Gli impianti di condizionamento devono essere collocati in modo tale che il rumore ed il calore, derivanti dal loro funzionamento, non si propaghino alle unità immobiliare adiacenti.

PARTE IX

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

art. 58 - Attribuzione e competenze

1. La Commissione per il paesaggio è un organo obbligatorio e consultivo del Comune in materia paesaggistica.
2. La Commissione per il paesaggio valuta la qualità paesaggistica ed ambientale delle opere, dei piani attuativi e dei programmi di intervento urbanistico mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori, adeguatamente motivati, resi nei casi previsti dalla legge.
3. Se la Commissione ha già espresso un parere positivo su di un progetto preliminare, il parere sul progetto definitivo non è più necessario se questo, all'esame della struttura comunale competente, risulta conforme al primo.
4. La Commissione può eseguire sopralluoghi, anche delegando alcuni membri, qualora lo ritenga utile per l'espressione del parere.

5. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.
6. Sino all'istituzione della Commissione per il paesaggio il parere paesistico è reso dalla commissione edilizia del Comune, integrata da almeno due esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale; la Commissione edilizia formula il parere di competenza alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando relazione scritta.
7. E' possibile istituire la Commissione per il paesaggio in forma consorziata tra più comuni contigui, appartenenti al medesimo ambito o alla stessa unità di paesaggio, come individuato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale o dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

art. 59 - Composizione

1. La Commissione per il paesaggio è composta da soggetti, tutti con diritto di voto aventi particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio, come previsto dalla Deliberazione n. VIII/7977 del 6 agosto 2008 della Regione Lombardia.
2. Gli esperti vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti a:
 - ordini e collegi professionali;
 - università;
 - sovrintendenze;
 - associazioni delle imprese edili;
 - altri organismi a discrezione dell'Amministrazione.
3. Nel corso della prima seduta della commissione i partecipanti eleggono il presidente ed il vice presidente.
4. Il vice presidente sostituisce a tutti gli effetti il presidente nel caso di sua assenza.

art. 60 - Nomina e durata

1. La commissione per il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale.
2. Non potranno essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta, del Consiglio Comunale, dei Consigli di Circoscrizione o coloro che svolgono incarichi professionali di progettazione edilizia presso il medesimo Ente locale.

3. La Commissione per il paesaggio resta in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e comunque sino alla nomina di una nuova Commissione per il Paesaggio da effettuarsi entro 45 giorni dall'insediamento della Giunta Comunale immediatamente successiva.
4. La Commissione per il Paesaggio resta in carica almeno tre anni in caso di decadenza della Giunta Comunale verificatasi anteriormente alla scadenza naturale.
5. I membri della Commissione che hanno ricoperto la carica per due mandati consecutivi non sono, allo scadere del secondo mandato, immediatamente rinominabili; la norma si applica anche nel caso in cui uno o entrambi i mandati siano cessati prima della scadenza naturale.

art. 61 - Convocazione e pareri

1. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso con almeno sette giorni di anticipo rispetto alla data fissata.
2. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica, compreso il presidente (eventualmente sostituito dal vice presidente).
3. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
4. Il presidente potrà ammettere in Commissione il progettista dell'intervento ai fini della sola illustrazione del progetto.

art. 62 - Esame paesistico

1. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, per i piani attuativi, per i programmi integrati di intervento nonché per i progetti edilizi che riguardino interventi di:
 - nuova costruzione;
 - ampliamento della volumetria;
 - ristrutturazione edilizia;è obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesistico.
2. Il progettista dell'intervento:

- contestualmente all'elaborazione del progetto, valuta la sensibilità del sito come ambito territoriale complessivamente interessato dalle opere proposte ed il grado di incidenza di queste, utilizzando i criteri proposti dalle norme dal presente Regolamento;
 - sulla base del giudizio complessivo relativo ai due aspetti, espresso sinteticamente in forma numerica, è in grado di constatare in prima approssimazione il livello di impatto paesistico del progetto proposto;
 - nel caso in cui l'intervento proposto risulti essere di impatto superiore alla soglia di rilevanza, gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da una specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto; la relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco, della documentazione e degli studi d'interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.
3. L'Amministrazione competente:
- prende visione del progetto e dell'eventuale relazione paesistica allegata e può attivare una verifica d'ufficio relativa alla completezza e all'attendibilità delle considerazioni paesistiche;
 - nel caso in cui l'impatto paesistico risulti inferiore alla soglia di rilevanza, il progetto è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico;
 - nel caso in cui l'intervento proposto risulti essere di impatto superiore alla soglia di rilevanza richiede alla Commissione per il paesaggio di esprimere il proprio giudizio sull'impatto paesistico delle soluzioni adottate.
4. La commissione per il paesaggio esprimerà, un giudizio di impatto paesistico che potrà essere positivo, neutro o negativo (se l'impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza il giudizio può essere solamente positivo o negativo):
- giudizio positivo: il progetto è approvato;
 - giudizio neutro: il progetto è approvato ma potranno essere richieste delle modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesistico;
 - giudizio negativo: il progetto viene respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione.

PARTE X

LA COMMISSIONE EDILIZIA

art. 63 - Attribuzione e competenze

1. La Commissione edilizia è un organo facoltativo del Comune in materia edilizia ed esprime un parere consultivo e non legislativo.
2. La Commissione edilizia valuta la qualità dei progetti, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano.
3. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

art. 64 - Composizione

1. La Commissione edilizia è composta da membri, tutti con diritto di voto, rientranti nelle seguenti professioni:
 - geometri;
 - architetti;
 - ingegneri;
 - periti industriali edili;
 - dottori agronomi o forestali.
2. Gli esperti vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti a:
 - ordini e collegi professionali;
 - università;
 - sovrintendenze;
 - associazioni delle imprese edili;
 - altri organismi a discrezione dell'Amministrazione.
3. Nel corso della prima seduta della commissione i partecipanti eleggono il presidente ed il vice presidente.
4. Il vice presidente sostituisce a tutti gli effetti il presidente nel caso di sua assenza.

art. 65 - Nomina e durata

1. La Commissione edilizia è nominata dalla Giunta Comunale.
2. Non potranno essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta, del Consiglio Comunale e dei Consigli di Circoscrizione.

3. La Commissione edilizia rimane in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e comunque sino alla nomina di una nuova Commissione edilizia da effettuarsi entro 45 giorni dall'insediamento della Giunta Comunale immediatamente successiva.
4. La Commissione edilizia resta in carica almeno tre anni in caso di decadenza della Giunta Comunale verificatasi anteriormente alla scadenza naturale.
5. I membri della Commissione che hanno ricoperto la carica per due mandati consecutivi non sono, allo scadere del secondo mandato, immediatamente rinominabili; la norma si applica anche nel caso in cui uno o entrambi i mandati siano cessati prima della scadenza naturale.

art. 66 - Convocazione e pareri

1. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso con almeno sette giorni di anticipo rispetto alla data fissata.
2. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica, compreso il presidente (eventualmente sostituito dal vice presidente).
3. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
4. Il presidente potrà ammettere in Commissione il progettista dell'intervento ai fini della sola illustrazione del progetto.
5. Il parere della Commissione edilizia è obbligatorio nei seguenti casi:
 - rilascio del permesso di costruire, anche in variante;
 - rilascio del permesso di costruire in sanatoria;
 - annullamento d'ufficio del permesso di costruire;
 - progetti di opere pubbliche;
 - interventi di arredo urbano;
 - insegne pubblicitarie
5. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti casi:
 - denuncia di inizio attività, salvo i casi di applicazione delle misure di salvaguardia non obbligatorie;
 - proroga o voltura del permesso di costruire;
 - diniego del permesso di costruire derivante da difformità edilizia o urbanistica carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego del permesso di costruire;

- 6 La Commissione edilizia, nelle materie di competenza, può esprimere pareri su quesiti di interesse generale, anche sulla base di sollecitazioni formulate dalle strutture comunali di riferimento.

Il tecnico
Ing. Filippo Rampa