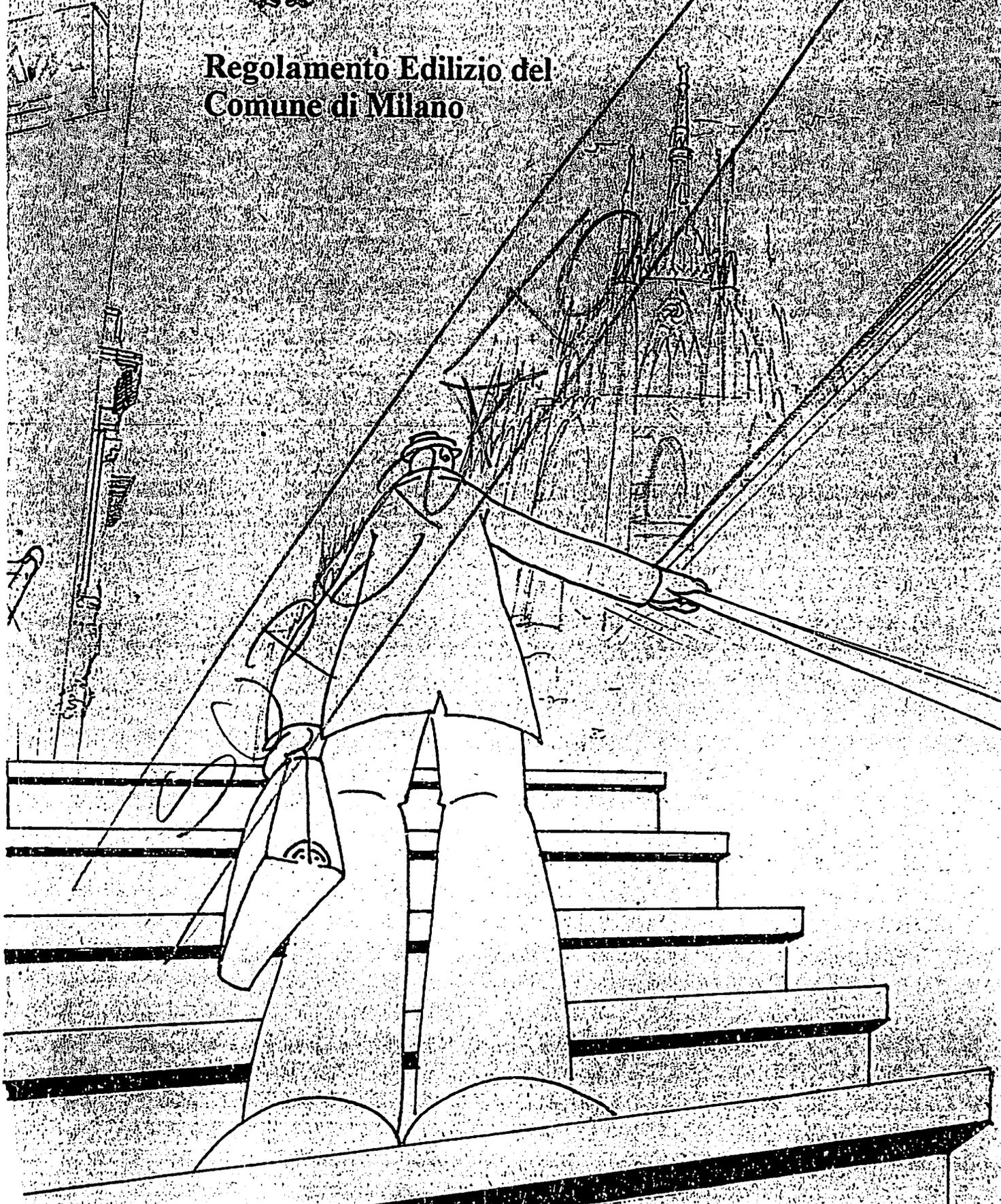


Regolamento Edilizio del Comune di Milano





REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato dal Consiglio Comunale il 28 giugno 1982 con delibera n. 451, approvato dalla Giunta Regionale Lombardia il 18 maggio 1983 con delibera N. 28492, in vigore dall'1 ottobre 1983.

Con le modifiche apportate agli artt. 15-16-27-30-31-40 e 57, come da delibera del Consiglio Comunale in data 18 luglio 1984 n° 647, approvata dalla Giunta Regione Lombardia con delibera in data 6 novembre 1984 n° 44307, in vigore dal 1° gennaio 1985.

Con le modifiche apportate agli articoli 1, 3, 4, 9, 20, 21, 32 e 35, come da delibera del Consiglio Comunale n. 635 del 10 luglio 1989, approvata dalla Giunta Regione Lombardia in data 20 novembre 1990 n. 2288, in vigore dal 21 marzo 1991.

COMUNE DI MILANO

Il primo ottobre 1983 è entrato in vigore il nuovo Regolamento edilizio del Comune di Milano.

Si è così concluso un ciclo di studi, ricerche e sperimentazioni durato più di un decennio, che costituisce un episodio eccezionale per la pubblica amministrazione italiana, più abituata ad emettere provvedimenti improvvisati e perciò a volte contraddittori e lacunosi. In questo caso la riforma del testo approvato nel 1975, già frutto di studi durati un quinquennio, è scaturita da rigorose verifiche sperimentali: il regolamento del 1975 è stato quindi aggiornato sulla base dei suggerimenti derivanti dalla sua concreta applicazione. Inoltre è stato indispensabile adeguare il Regolamento milanese alle norme legislative entrate in vigore dopo il maggio 1975: quest'ultima operazione è stata agevole, in quanto molti dei fondamentali principi innovatori contenuti in tali discipline legislative sono stati ripresi proprio dal Regolamento edilizio milanese del 1975.

Così è stato ad esempio a proposito del controllo sulla destinazione d'uso degli immobili, trattato per la prima volta dall'articolo 39 del Regolamento del 1975, affrontato in termini più articolati dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale e preso in considerazione dalla legge n. 10 del 1977, sebbene in modo ancora assai limitato. L'iniziativa del Comune di Milano ha teso in questo caso a supplire a una carenza legislativa, il cui protrarsi pone seri problemi ad una moderna società sviluppata: altre nazioni hanno affrontato la materia assai più tempestivamente, come è il caso della Gran Bretagna che l'ha normata con un Act del 1932.

Analogo rilievo può farsi per quanto riguarda le norme sulla limitazione dei consumi energetici: le fondamentali disposizioni della legge n. 373 del 1976 sulle dispersioni termiche degli edifici non si discostano gran che da quanto previsto dall'art. 65 del Regolamento edilizio ora riformato. Anche la complessa e controversa problematica della classificazione degli interventi, introdotta in modo lacunoso e impreciso nella legislazione dalla legge n. 457 del 1978, era stata affrontata per la prima volta in Italia dal Regolamento edilizio milanese. Lo stesso certificato urbanistico - edilizio previsto dalla legge numero 94 del 1982 può considerarsi concettualmente anticipato dal nostro Regolamento, dove si tratta del preprogetto, così come può dirsi delle norme relative alle varianti in corso d'opera. Numerose norme a contenuto ergonomico e tecnologico, nonché quelle riguardanti precipuamente la sicurezza dei cantieri e delle costruzioni, avevano anticipato più specifiche discipline degli enti competenti. Il Regolamento edilizio milanese testé abrogato è stato dunque un documento assai positivo, anticipatore in molti campi, che ha consentito una fase sperimentale assai utile.

- I positivi risultati conseguiti con l'approvazione dell'odierno Regolamento devono certamente ascrivere alla lungimiranza con cui il Comune di Milano decise di dotarsi, in occasione dell'approvazione del Regolamento del 1975, di un organo di alta qualificazione denominato "Segreteria Scientifica". Tale organo di consulenza permanente, formato con criteri interdisciplinari, ha svolto in maniera efficace e tempestiva il necessario riscontro delle norme del precedente Regolamento coi risultati della loro pratica applicazione e con le norme giuridiche entrate successivamente in vigore. E' stata proprio la favorevole valutazione del lavoro svolto dalla Segreteria Scientifica che ha indotto l'Amministrazione comunale a confermare tale organo nel nuovo testo regolamentare, affinché non venga meno l'apporto continuativo dell'elevata competenza tecnico-scientifica dei suoi componenti. La presenza della Segreteria Scientifica si riallaccia all'esperienza di numerose pubbliche amministrazioni degli altri paesi della Comunità Europea, ai quali si è inteso avvicinarsi ulteriormente con la costituzione del Comitato di lettura per i quaderni esplicativi del Regolamento: si

tratta di un organismo paritetico composto dalla Segreteria Scientifica, dai dirigenti degli uffici comunali e dai rappresentanti delle diverse categorie dei progettisti e degli imprenditori interessati al settore edilizio. Tale Comitato dovrà garantire la produzione di quaderni che, avendo alle spalle una solida motivazione tecnico-scientifica, costituiscano un agevole e pratico strumento di lavoro per tutti gli operatori del settore. Il nuovo testo regolamentare ha avuto una accoglienza favorevole ed in genere non sono stati messi in discussione i suoi aspetti più significativi ed innovativi:

- la maggiore semplificazione possibile delle norme procedurali, onde rendere espliciti i diritti e i doveri dei privati e anche le facoltà e gli obblighi degli uffici dell'Amministrazione comunale;
- la stesura delle norme con un linguaggio uniforme in tutte le parti del Regolamento e l'uso di terminologie tecniche il più possibile rispondenti a quelle utilizzate nei testi legislativi e nelle altre normative che regolano la materia;
- l'esclusione di norme che interferiscano con altre di livello gerarchico superiore o emanate da enti dotati di competenza settoriale: ciò al fine di evitare difficoltà interpretative e la obsolescenza delle norme al variare delle discipline su di esse prevalenti;
- la garanzia della più ampia libertà progettuale, affiancando ai criteri di calcolo delle altezze e delle distanze tradizionalmente utilizzati in Italia e che sono confermati nel nuovo testo, la facoltà di utilizzare nuovi metodi ampiamente sperimentati nei paesi centro-europei, che si fondano su criteri di soleggiamento delle facciate. Tali metodi, di assai più complessa attuazione progettuale, consentono, a chi abbia sufficiente preparazione, soluzioni più articolate e flessibili;
- la formulazione di norme tecnologiche ispirate alla tutela degli utenti del prodotto edilizio. Esse sono il frutto di una difficile e delicata mediazione di esigenze contrastanti: contenere i costi di costruzione degli edifici entro termini accettabili in rapporto allo sviluppo economico del Paese, assicurare una protezione sufficiente per quanto attiene alla tutela del benessere (fisico e psichico) degli utilizzatori, alla fruibilità, sicurezza e durata degli edifici. Peraltro, in linea generale, è stata sollevata da taluni ambienti professionali l'obiezione che questo testo, come i regolamenti in generale, comporta una limitazione della libertà creativa dei progettisti, con conseguenze sulla qualità dei risultati architettonici. A dimostrazione di tale ruolo limitante dei regolamenti sono stati talvolta ricordati gli straordinari monumenti, che gli architetti hanno saputo realizzare nei secoli passati in assenza di particolari normative edilizie. Non può sfuggire la circostanza che i regolamenti sono nati a tutela dei ceti più deboli, quando le grandi masse popolari si sono affacciate da protagoniste sulla scena della storia, mentre in precedenza, in assenza di qualsiasi tutela, la gran parte della popolazione viveva in tuguri e i maestosi palazzi citati da certi critici erano appannaggio di una minoranza tanto esigua quanto privilegiata. Del resto ancora oggi i tentativi di aggirare le norme regolamentari e legislative vigenti, per quel che attiene alla materia squisitamente edilizia, sono tesi a ridurre oltre i limiti minimi consentiti quelle prestazioni igieniche e più generalmente ergonomiche, che si vogliono invece salvaguardare a tutela del benessere degli utenti delle costruzioni.

Mi sembra si possa convenire che ove il progettista inizi la sua opera con l'intento di garantire prestazioni nettamente più favorevoli di quelle minime richieste, senza una esasperata ricerca di economie in sede costruttiva, potrà dispiegare tutta la sua creatività ben al di sopra delle limitazioni imposte dalle norme regolamentari. Va anche detto che, oltre la giusta tutela delle condizioni di vita degli utenti, la richiesta di prestazioni minime degli edifici si giustifica anche sotto il profilo economico, poiché costruzioni realizzate con una contrazione eccessiva dei costi comportano in seguito oneri di manutenzione così pesanti da vanificare le economie realizzate. Quanto all'altra critica di segno opposto, che è parsa

venire dal mondo delle professioni, e cioè che il Regolamento non faccia una scelta sufficientemente specifica sul modello di città che si vuole promuovere, essa appare quanto meno sorprendente in una società che vuole essere libera e nella quale il compito delle pubbliche amministrazioni è quello di garantire un quadro di riferimento nel quale possano confrontarsi liberamente scuole di arte e di cultura anche profondamente diverse. Tutta la storia umana è contrassegnata dagli errori compiuti dagli uomini di potere nei confronti della cultura loro contemporanea: siamo persuasi che la esperienza storica sia sufficiente per tenere lontana un'amministrazione democratica da simili infortuni. L'elaborazione e la messa a punto del testo regolamentare è stata peraltro il frutto di un'estesa e intensa consultazione con gli ambienti culturali, professionali e tecnico-scientifici interessati al tema: il nuovo Regolamento è dunque nato in larga misura dall'esperienza della città, delle sue categorie operose, in particolare dei liberi professionisti e delle imprese del settore. La stessa Segreteria Scientifica, anche perché composta da professionisti e docenti universitari, ha sentito la necessità della consultazione e del dibattito con gli ambienti culturali e professionali interessati.

Ai membri della Segreteria rivolgo il più vivo e sincero ringraziamento per la competenza dimostrata, l'impegno e la qualità del lavoro profuso nel difficile compito. Un vivo ringraziamento devo ai dirigenti della Ripartizione Edilizia Privata e dei settori dell'Ufficio Tecnico ad essa collegati, che hanno partecipato sistematicamente ai lavori della Segreteria, assicurando il decisivo apporto della loro esperienza e della loro competenza professionale, così come il mio sentimento di gratitudine si rivolge ai dirigenti dell'Avvocatura Municipale, delle Ripartizioni Urbanistica ed Edilizia Popolare, ai consulenti giuridici esterni e ai numerosi esperti ed istituti universitari, che a diverso titolo sono stati consultati nel corso dello svolgimento del lavoro. Ancora mi sia consentito di ringraziare vivamente per gli utilissimi pareri la Commissione Edilizia, le associazioni professionali, i Consigli di Zona e quanti altri hanno voluto offrire l'apporto della loro competenza ed esperienza perché si addivenisse ad un testo il più possibile aderente alle esigenze dell'edilizia milanese.

Il contributo offerto dai numerosi consiglieri comunali che hanno fatto pervenire proposte di emendamento, ha consentito di migliorare la proposta a suo tempo sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale. Per tale contributo esprimo a tutti i consiglieri che hanno collaborato e ai gruppi consiliari il più vivo ringraziamento. Da ultimo desidero rivolgere un pensiero grato a quanti nell'ambito della Regione Lombardia, in veste di amministratori, di funzionari e di consulenti hanno voluto e posto in essere il dialogo approfondito e proficuo grazie al quale sono stati introdotti ulteriori significativi miglioramenti, consentendo al Comune di Milano di disporre di un testo regolamentare ricco di contenuti positivi e sicuramente all'avanguardia in Italia.

Giovanni Baccalini
Assessore all'Edilizia Privata

Milano, 5 Ottobre 1983

II PRESENTE REGOLAMENTO E' STATO REDATTO DA:

Baccalini Giovanni	presidente della Segreteria Scientifica
Ceretti dr. ing. Vittore	progettista, libero professionista
Grieco dr. prof. Antonio	medico del lavoro, docente nell'Università Statale di Milano
Martorana ing. prof. Salvatore	tecnologo, docente nel Politecnico di Milano
Mezzanotte arch. prof. Giovanni	storico dell'architettura, docente nell'Università di Brescia
Tintori arch. prof. Silvano	urbanista, docente nel Politecnico di Milano

membri della Segreteria scientifica nominati dal Consiglio Comunale

Capponi dr. Alfredo	medico ispettore
Chieppa dr. Giuseppe	capo ripartizione
Maggi dr. Giuseppe	capo ripartizione
Panni dr. Bruno	vice capo ripartizione
Venezia dr. Leonardo	vice capo ripartizione
Bosai ing. Michele	capo divisione dell'ufficio tecnico
Cassinari ing. Piero	capo divisione dell'ufficio tecnico
Capozzi ing. Antonio	capo divisione dell'ufficio tecnico

membri di diritto della Segreteria scientifica

Hanno, inoltre, collaborato:

Curletti avv. Maria Grazia	capo ripartizione
Cutrerà avv. Achille	consulente del Comune
Lopopolo avv. Corrado	avvocato superiore
Marchese avv. Piero	avvocato capo
Miggiani ing. Carmelo	comandante dei VV.F.
Pucci avv. Giampaolo	consulente del Comune
Romano avv. Nicola Maria	capo ripartizione
Viviani avv. Mario	consulente del Comune

RELAZIONE INTRODUTTIVA

1.1. Il Regolamento edilizio, adottato dal Consiglio Comunale in data 21.4.1975 ed entrato in vigore il 17.12.1977, è stato rapidamente superato da una legislazione che pur in gran parte aveva anticipato e contribuito a sollecitare.

Oggetto di studio nel corso dei primi anni '70, nel contesto di un quadro normativo profondamente diverso da quello odierno, ha dovuto, infatti, misurarsi con una normativa urbanistico-edilizia radicalmente rinnovata innanzitutto attraverso la Legge 28.1.1977 n. 10: al regime della licenza edilizia tale legge sostituisce, come è noto, quello della concessione, introducendo il termine di scadenza e l'onerosità di quest'ultima, la programmazione pluriennale di attuazione e disposizioni profondamente innovative e più severe in materia sanzionatoria, mentre, subito dopo, la Legge 5.8.1978 n. 457 recupera il regime dell'autorizzazione edilizia, sia pur limitatamente alla straordinaria manutenzione e, soprattutto, avanza una classificazione degli interventi edilizi che non ha mancato di suscitare problemi e incertezze interpretative e che, comunque, differisce da quella disposta dal Regolamento previgente.

Analoghe considerazioni saranno svolte in queste nostre note più avanti circa i requisiti tecnici ed energetici degli edifici, disciplinati dalla Legge 30.4.1976 n. 373 e già anticipati nel vecchio testo.

Per quanto riguarda in particolare il Comune di Milano occorre ricordare che, al momento della preparazione e formazione del Regolamento adottato nel 1975, era anche in atto lo studio della Variante Generale al P.R.G. 1953, adottata poi l'11.12.1976 e approvata dalla G.R.L. il 26.2.1980.

Un primo condizionamento nasce dunque dal mancato coordinamento con la nuova Legge 457/1978: un secondo dall'esigenza di spogliare il Regolamento stesso da ogni supplenza nei confronti dello strumento urbanistico e, anzi, di verificarlo e adeguarlo rispetto a una normativa più generale ed elaborata successivamente.

Questo rapido processo di invecchiamento è posto in evidenza anche dalla pratica quotidiana, che non manca di suggerire continue, necessarie innovazioni, integrazioni e modifiche sul piano delle procedure instaurate in esecuzione della normativa nel suo complesso.

Viene, pertanto, subito avvertita la necessità di porre allo studio di un'apposita commissione, la Segreteria scientifica, prevista dall'art. 23., la revisione dell'intera materia, pure per la subentrata necessità di promuovere un adeguamento della parte tecnologica alla luce delle innovazioni legislative cui si è fatto appena cenno.

Sono, inoltre, invitati a far pervenire pareri, osservazioni e proposte, sindacati, ordini professionali e imprenditoriali cittadini, quali:

Assimpredil - Associazione Industriale Lombarda - Collegio Geometri - Collegio Ingegneri - Ordine Architetti - Ordine Dottori Agronomi - Ordine Ingegneri - Sindacato Architetti - Sindacato Ingegneri Liberi Professionisti;

A.E.M. - A.I.A.S. (Centro Studi e Consulenza Invalidi) Associazione Milanese Proprietà Edilizia - F.L.C. (Federazione Lavoratori Provinciale Costruzioni) - S.U.N.I.A. - SICET UIL INQUILINI - Unione Inquilini - Uffici Tecnici e Ripartizioni del Comune.

Di tali proposte, osservazioni e pareri la Segreteria scientifica si avvale quali elementi di valido apporto per un riesame il più completo ed esauriente possibile. Analogo invito è rivolto ai Consigli di Zona.

La Giunta Municipale il 20.11.1979 autorizza la diffusione di un primo testo predisposto dalla Segreteria scientifica al fine di procedere nel confronto presso tutte le sedi interessate. Il 18.12.1979 sono invitati i Presidenti e i Coordinatori delle Commissioni urbanistiche dei Consigli di Zona per un esame delle proposte di revisione nel frattempo pervenute.

Nuovo invito, questa volta in due apposite riunioni, della Segreteria scientifica (9.1.80 e 16.1.1980), è indirizzato agli stessi Consigli di Zona per l'esame del testo e delle proposte e per suggerimenti e osservazioni.

Altro importante contributo è giunto, per la parte più esplicitamente giuridica, dalle Ripartizioni Edilizia Privata Urbanistica Piano Regolatore, Edilizia Popolare e Convenzionata e dall'Avvocatura Comunale, da tre esperti giuridici esterni, mentre la stessa

Segreteria, per la parte più propriamente tecnica, riceve l'apporto delle Divisioni Esame Progetti Privati e Controllo Stabili privati dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il dibattito ha portato al più ampio e analitico approfondimento dei vari argomenti, il che induce la Segreteria scientifica a una rielaborazione del testo già revisionato: ne esce una vera e propria proposta di nuovo Regolamento edilizio.

La Giunta Municipale prende visione di quest'ultima nella seduta del 12.5.1981, esprimendo parere favorevole all'avvio di nuove consultazioni presso i Consigli di Zona, i sindacati, gli Ordini professionali, le organizzazioni imprenditoriali cittadine nonché nell'ambito della Commissione edilizia.

La nuova bozza è quindi trasmessa ai Consigli di Zona il 22.5.1981 (sull'argomento sono state tenute tre riunioni-dibattito con i Presidenti e altri rappresentanti dei medesimi nelle date del 27.5.1981, 3.6.1981 e 9.6.1981): lo stesso testo è anche trasmesso a tutti gli Enti e Associazioni, cui, come sopra specificato, era stata già inviata la prima stesura e viene reinterpellata la Commissione edilizia ai sensi dell'art. 22.10.3. dell'allora vigente Regolamento.

A conclusione di questi lavori è predisposto un testo che, accanto agli emendamenti, presentati dai gruppi consiliari e accolti dal Consiglio Comunale, ha dovuto tenere conto anche della nuova normativa in materia edilizia recata dalla Legge 25.3.1982 n. 94.

Riformulato segnatamente per quegli aspetti giuridici, procedurali e tecnici, che qui di seguito saranno brevemente illustrati, la versione definitiva del Regolamento conserva peraltro quei principi e criteri che ne avevano informato la precedente edizione. Il suo testo definitivo è deliberato dal Consiglio Comunale il 28.6.1982 e approvato dalla G.R.L. il 18.5.1983 con lievi modifiche, delle quali si dirà più avanti.

2.1. Uno dei temi, che ha richiesto maggior impegno nella redazione del Regolamento, attiene alla qualificazione degli interventi: occorre infatti tener conto al riguardo della normativa sopravvenuta, delle interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali e, su di un piano più concreto, delle esigenze di snellimento delle procedure imposte dalla citata Legge n. 94/1982, principalmente in materia di interventi minori (le cosiddette piccole opere) e, in particolare, dei tempi di rilascio delle relative autorizzazioni.

Passando all'esame dei tipi di intervento, deve essere anzitutto annotato che le manutenzioni e l'adeguamento, disciplinati dall'art. 15. del Regolamento edilizio previgente, vi erano definiti in modo sommario, tanto da richiedere subito una chiarificazione, sia per permettere agli uffici di svolgere i loro compiti, sia per dare agli operatori indicazioni pratiche. Tale indirizzo era sfociato, sin dal 1977, in una circolare sull'ordinaria manutenzione, mentre nel 1979 veniva diramata un'altra circolare sulla manutenzione straordinaria e sull'adeguamento.

E' opportuno sottolineare subito che quest'ultimo tipo di intervento risulta ora abolito, anche se le opere da esso implicate sono parzialmente ammissibili nella straordinaria manutenzione, seguendo in ciò il disposto dell'art.31. lettera b) della Legge n. 457/1978.

Inoltre gli articoli sulla manutenzione ordinaria e straordinaria sono separati e maggiormente dettagliati.

Per quanto riguarda l'ordinaria manutenzione, non è richiesta la concessione (art. 9 della Legge n. 10/1977) e neppure l'autorizzazione della quale nell'art. 48 della Legge n. 457/1978.

Al fine di venire incontro alle aspettative della cittadinanza e con maggiore aderenza al testo legislativo è stato altresì eliminato l'obbligo della comunicazione; nel contempo ci si è preoccupati di evitare abusi attraverso alcune particolari misure.

Passando alla manutenzione straordinaria e rammentando che questa ultima comprende anche interventi precedentemente definiti di adeguamento, vi da rilevare che proprio in questo campo sono state apportate le più significative modificazioni, atte a snellire le procedure finora seguite.

E', infatti, prevista un'implicita autorizzazione delle opere richieste, una volta decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa domanda agli uffici comunali, i quali in tale termine devono compiere l'esame della conformità della richiesta stessa alla normativa urbanistica e regolamentare.

Decorso il periodo suddetto, le opere sono da intendere autorizzate a tutti gli effetti (il cosiddetto silenzio-assenso); il termine indicato viene ridotto a 60 giorni nel caso di opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.

In ogni caso se gli immobili coinvolti dall'intervento sono soggetti a tutela, in base alle vigenti leggi speciali, è previsto il rilascio di un'autorizzazione esplicita.

Sempre ai fini di dare applicazione concreta alla citata Legge n. 94/1982 (art. 7 comma 2°) è istituito il nuovo art. 4., concernente gli interventi relativi a pertinenze, prevedendo espressamente il silenzio-assenso che matura trascorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda, eccezione fatta per gli interventi su immobili soggetti a tutela.

Tuttavia, al fine di evitare che attraverso più interventi di straordinaria manutenzione si dia corso a una ristrutturazione mascherata, viene stabilito che le richieste di tale natura siano esaminate in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni a proposito dello stesso edificio.

Per quanto riguarda gli edifici occupati, è ribadito che le opere di manutenzione straordinaria non devono causare l'allontanamento permanente dei conduttori, mentre quello temporaneo deve essere assentito dall'utente.

In proposito, va anche sottolineato il fatto che, richiedendo alla parte e al tecnico abilitato (altra innovazione sostanziale della procedura) la dichiarazione di assunzione di responsabilità personale circa la "qualificazione" dell'intervento, si è inteso porre il cittadino nella condizione di eseguirlo nel più breve tempo possibile, purché si assuma la responsabilità della "qualificazione" stessa.

Sussiste, peraltro, anche la possibilità di correggerla prima che l'autorizzazione diventi operante.

Inoltre, per quanto riguarda in particolare interventi di manutenzione straordinaria in edifici destinati ad attività industriale e artigianale e nell'intento di armonizzare la norma con lo sviluppo della tecnologia, sono da comprendervi quelle opere che si rendessero necessarie al fine di adeguare le costruzioni alle esigenze della produzione.

Infine, in rapporto agli interventi, sia di manutenzione ordinaria, sia di manutenzione straordinaria (coinvolgenti costruzioni soggette alla tutela prevista dalle Leggi n. 1089 e n. 1427 del 1939) sono adottate opportune disposizioni (si veda l'art. 5.), finalizzate alla conservazione

delle caratteristiche storiche e artistiche delle costruzioni stesse, oltre che dell'ambiente nel quale sono collocate.

Ispirandosi a tali principi e sulla base dell'esperienza che dimostra come negli elenchi di beni comunque sottoposti a tutela vi siano ampie carenze, è prevista la facoltà dell'Amministrazione, su parere vincolante della Commissione edilizia, di imporre tutte le cautele necessarie alla conservazione delle testimonianze storico-artistiche e storico-ambientali.

Circa il restauro, questo tipo di intervento può interessare qualsiasi edificio, manufatto o spazio, (senza limitazione alcuna, dalla costruzione residenziale a quella industriale, dal giardino alla strada): il restauro è, quindi, intervento di conservazione del valore e di recupero della funzionalità di ogni testimonianza.

Particolare cura è stata dunque posta nel definire gli interventi sul costruito.

Al risanamento conservativo (non previsto nel precedente Regolamento) è dedicato l'art. 7. con specifico riferimento alla Legge n. 94/1982. Definito nel primo comma dello stesso articolo, il risanamento conservativo è soggetto in via generale a concessione amministrativa o ad autorizzazione qualora sia diretto esclusivamente al recupero abitativo.

Anche a questo proposito vige il principio del silenzio-assenso (art. 7 primo comma della Legge n. 94/1982) che matura decorso 90 giorni dalla presentazione della domanda.

Per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia è bene precisare che questo intervento non è da confondere con la ristrutturazione urbanistica, della quale alla lettera e) dell'art. 31 della Legge n. 457/1978, dato che quest'ultima presuppone strumenti urbanistici di pianificazione esecutiva e comporta modifiche del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, onde si configura come non pertinente alla materia edilizia in senso stretto.

La ristrutturazione edilizia, per contro, consiste nella trasformazione dell'edificio in un organismo, in tutto o in parte, diverso dal preesistente, talvolta anche sotto l'aspetto tipologico.

E' appunto in tale concetto di trasformazione che va individuata la linea di demarcazione tra la manutenzione straordinaria, che pure ora assorbe, come si è visto, anche il cosiddetto intervento di adeguamento, e il risanamento conservativo da un lato e la ristrutturazione vera e propria dall'altro.

Nessuna particolare innovazione, invece, per quanto riguarda il concetto di nuova costruzione.

Per quanto attiene, poi, agli interventi di edilizia sperimentale, è parso opportuno sottoporli a semplice, ma formale, autorizzazione dell'Amministrazione; mentre gli interventi in materia di arredo urbano (distintivi urbani, monumenti, cartellonistica, insegne commerciali, recinzioni alte non più di 3 metri, ecc.), sono assoggettati ad autorizzazione come indicato a commento dell'art. 4.

In materia di documentazione dei progetti, ci si è proposti per quanto possibile di semplificare, ricorrendo anche a una descrizione particolareggiata dei documenti e degli elaborati grafici necessari, in modo da facilitare, pur rispondendo alle esigenze dell'Amministrazione, l'opera del progettista.

Sempre al fine della maggiore chiarezza possibile, è precisato che, ove le opere oggetto di concessione edilizia non risultino ultimate nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della parte non ultimata è classificato come l'intervento originario; con l'avvertenza tuttavia che, se l'intervento originario è di nuova edificazione e le opere siano già portate a termine "al rustico", il successivo completamento è da considerare come intervento di ristrutturazione.

Innovazioni sono apportate anche in tema di procedura relativa agli interventi di demolizione; questi ultimi sono soggetti ad autorizzazione implicita o a concessione, a seconda del tipo di intervento principale cui ineriscono.

Inoltre, se le demolizioni hanno carattere autonomo o sono volte a creare spazio a una nuova costruzione viene richiesta la semplice autorizzazione.

In proposito è stato anche ribadito il principio che l'autorizzazione di demolizione è subordinata alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire e all'impegno di osservare tutte le cautele e le misure di carattere igienico e di sicurezza del caso. E' mantenuta la disposizione dell'art. 2.4. del previgente Regolamento edilizio esplicitando nell'art. 16. il concetto che gli interventi urgenti sono da eseguire sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva sussistenza del pericolo.

Un altro aspetto saliente.

La disciplina delle varianti in corso d'opera chiarisce possono essere eseguite, previa semplice comunicazione scritta, tutte le varianti che non siano in contrasto gli strumenti urbanistici vigenti o con gli ordinamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso della costruzione prevista nel progetto assentito; la formale approvazione del progetto di variante può intervenire prima del rilascio della licenza d'uso.

Infine, importanti precisazioni sono introdotte nel nuovo testo in tema di interventi di variazione della destinazione d'uso; da un lato è stato ribadito il concetto che costituiscono variazione anche quegli interventi non comportanti esecuzione di opere e, dall'altro lato, che non sussiste la variazione stessa, allorché non investa più di un terzo dell'unità immobiliare residenziale. Quest'ultima disposizione è intesa a soddisfare la frequente e comprensibile necessità di destinare una parte modesta dell'alloggio a funzioni di natura professionale.

Le norme riguardanti la Commissione edilizia hanno subito rilevanti modifiche rispetto a quelle pregresse per quanto riguarda soprattutto la sua composizione.

Infatti il numero dei membri previsto dal Regolamento edilizio adottato nel 1975 era stato stabilito nella prospettiva di una nuova legislazione regionale, che consentisse il funzionamento della Commissione attraverso sottocommissioni specializzate.

Poiché l'auspicata nuova normativa non è stata emanata, né sembra che possa essere approvata in un prossimo futuro, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di dover riportare la Commissione edilizia alla consistenza numerica che si aveva sempre avuto in passato, atta a consentire un suo funzionamento agile. In generale la Commissione era e rimane l'organo ordinario di consulenza tecnico-giuridica dell'Amministrazione in materia urbanistico-edilizia.

Viene inoltre riconfermato l'organo della Segreteria scientifica i cui compiti consultivi e promozionali della ricerca sono parsi conservare attualità.

Altro tema affrontato è stato quello di prevedere e disciplinare il rilevamento del patrimonio edilizio nonché dettare una più particolare disciplina per l'istituto del preprogetto.

Infine è precisato che nella redazione del testo regolamentare viene tenuto conto anche del disposto, del quale nel primo comma dell'art. 33 della Legge 17.8.1942 n. 1150, richiedente la formulazione di norme igieniche di particolare interesse edilizio.

All'interpretazione di queste norme è dedicato il paragrafo 3. della relazione, cui si rimanda.

2.2. TrasMESSO il testo del nuovo Regolamento edilizio all'Assessorato Regionale al Coordinamento per il Territorio, questi, in sede di fase istruttoria ai fini dell'approvazione, ha chiesto chiarimenti all'Amministrazione Comunale circa la formulazione di alcune norme di carattere tecnico-giuridico.

A seguito dei contatti avuti e delle delucidazioni fornite al riguardo, la Giunta Regionale in data 18.5.1983 ha approvato il Regolamento medesimo, modificandolo sotto il profilo puramente giuridico, al fine di migliorare il testo; senza apportare innovazioni sostanziali.

In particolare all'art. 2.2. l'inciso "proprietario o di chi ha il possesso del bene" è stato sostituito con quello di "committente".

Infatti, per quanto riguarda l'ordinaria manutenzione, poiché la stessa non è soggetta ad autorizzazione o concessione, unico responsabile non può che essere il committente, considerato anche che l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria spetta, in linea generale, al conduttore in base all'art. 1576 del Codice Civile.

Per quanto riguarda l'art. 3.6. la Regione ha ritenuto di integrare il testo, distinguendo i casi nei quali l'autorizzazione si costituisce implicitamente, mediante il silenzio-assenso da quelli dove la parte richiede esplicitamente l'emanazione del provvedimento autorizzativo.

Per quanto riguarda l'art. 3.7. è stata apportata una modifica puramente formale con un richiamo al successivo art. 25., relativo alla definizione del concetto di immobili soggetti a tutela.

All'art. 4. stato aggiunto un nuovo comma (4.1.2.), allo scopo di favorire la soluzione del problema della carenza di autorimesse private, particolarmente avvertito a Milano; soprattutto nelle zone di più intensa edificazione e di traffico maggiormente congestionato.

E' stato inoltre modificato l'art. 4.2. al fine di coordinarlo con la nuova formulazione dell'art. 25, come è stata esplicitata la decadenza dell'autorizzazione relativa alle pertinenze.

Per quanto riguarda l'art. 7. viene aggiunto un nuovo sottocomma (punto 5.), al fine di disciplinare anche la decadenza relativa alle autorizzazioni per gli interventi di risanamento conservativo, analogamente a quanto previsto per gli interventi di restauro.

All'art. 9.1., riguardante gli interventi per nuove costruzioni, è stata soppressa la previsione degli "interventi di escavazione", perché in base all'art. 7 della Legge n. 94/1982 gli stessi sono soggetti a semplice autorizzazione.

Viene, inoltre modificato l'art. 9.1.2. per coordinarlo con l'art. 4.1., inteso a favorire la costruzione di autorimesse private annessa a edifici già esistenti con destinazione d'uso extra residenziale.

Eliminato il punto 9. dell'art. 13., in quanto ritenuto superfluo poiché la materia è già disciplinata da altre norme, l'art. 16., riguardante gli interventi urgenti, è stato pure corretto: questi ultimi possono essere eseguiti per la natura delle opere specifiche anche sotto la responsabilità di chi non sia il proprietario o il conduttore della porzione di immobile interessato.

L'art. 20.3. prevede, inoltre, la partecipazione ai lavori della Commissione edilizia sia del Soprintendente ai Beni Ambientali e Architettonici, sia del Dirigente del Servizio Beni Ambientali della Giunta Regionale: su invito del Presidente della Commissione stessa o su loro richiesta.

È stato, infine, sostituito l'art. 25. con altro recante una più esatta definizione degli immobili soggetti a tutela.

Altre modifiche consistono in mere correzioni di errori di scritturazione del testo deliberato dal Consiglio comunale.

3.1. Le norme morfologiche sono state orientate da criteri volti ad adottare, anche in questa parte del Regolamento edilizio, quell'approccio "esigenziale" alla progettazione che lo caratterizza nel suo insieme.

Pur restando fermo l'indirizzo di metodo (sintetizzabile qui attraverso la ricerca di maggiori gradi di libertà nella conformazione delle costruzioni e l'invito a sviluppare gli aspetti di qualità ecologica del prodotto edilizio, sovente trascurati e tipici della motivazione esigenziale), va sottolineato il fatto che la scelta si addice alla diversità, e alla disomogeneità,

delle situazioni nelle quali il progettista è chiamato a operare a Milano: vale a dire in un contesto cittadino talmente eterogeneo da comportare il bisogno di farvi coesistere più ipotesi di progettazione.

3.2. Qualora gli interventi siano subordinati alla formazione di strumenti esecutivi (ovvero quando la disciplina generale ravvisi la necessità di uno studio più dettagliato e tale, peraltro, da denunciare un risvolto di particolare delicatezza urbanistica), il rispetto delle norme morfologiche è da verificare alla scala dell'intero ambito di competenza degli strumenti stessi: fatto salvo il superamento, o l'adattamento, del dettato regolamentare da parte delle norme tecniche di questi ultimi che hanno effetto di legge.

La "maglia" normativa viene, cioè, allargata e, al limite, dissolta, allorché subentrino, con problemi di differente natura da quella privilegiata nell'approccio esigenziale, altre garanzie di ordine procedurale e qualitativo.

Nel caso, invece, di interventi assentibili in via ordinaria, ha prevalso l'attenzione per i dati di processo più incisivi: i profili disomogenei del contesto milanese per un verso e la frammentarietà delle occasioni che vanno a modificarlo o a integrarlo lungo questo arco operativo.

La città appare spesso rotta in episodi, di più o meno ampia consistenza, ove dominano o si scontrano i segni prodotti dai vecchi Regolamenti. Non è parso, dunque, corretto diffondere nuovi, e ancorché involontari, stilemi (dei quali sarebbe pur sempre opinabile il senso e la liceità come arduo sarebbe controllare l'impatto con un tessuto episodico per definizione), quanto dare al progettista lo spazio per potere conformare la soluzione planivolumetrica più opportuna.

I rapporti fra costruzioni e spazio circostante, sia esso pubblico o privato, non ripropongono relazioni rigidamente lineari bensì di superficie.

L'involucro della costruzione diventa ritagliabile e plasmabile flessibilmente "dentro" un'area e le solidarietà che la generano, sia pure attraverso rapporti diversificati con i due spazi, sono dal progettista leggibili e definibili secondo una propria interpretazione del "quadro" della costruzione.

Il presente Regolamento offre, altresì, nei tessuti a "blocco aperto", e in alternativa alle verifiche richieste in fatto di distanze fra costruzioni prospicienti su spazi di differenti proprietà private, la possibilità di ubicare e conformare le costruzioni stesse in ragione delle migliori condizioni di soleggiamento.

Si tratta di un'ipotesi di lavoro ancora largamente da esplorare. Non soltanto perché a differenza di altre città europee, Milano l'ha scarsamente saggiata, quanto perché sta attraversando una fase evolutiva (da un taglio "biologico", il sole come fonte di benessere, verso un taglio "ecologico", il sole come fonte energetica): dalla quale è ragionevole attendersi nuove ricerche e risultati di innegabile attualità.

Un ultimo appunto in materia di norme morfologiche.

Come viene avanzata la necessità di coinvolgere radicalmente, nella impostazione stessa del progetto, la ricerca della qualità delle prestazioni del prodotto edilizio, così si è inteso operare anche in tema di accessibilità: un fattore tutt'altro che estraneo al "sistema" ambientale. Con contorni più netti per il risvolto, maggiormente indagato e, in buona misura, già definito in altre sedi normative, dell'accessibilità veicolare alle costruzioni e con proposte originali per quanto concerne l'accessibilità delle persone e, soprattutto, di chi tra queste sia fisicamente impedito.

Ci si è limitati ad affermare in termini di principio il bisogno di non creare ostacoli e occasioni di emarginazione, qualunque siano le cause dell'impedimento, dettando norme che affrontano per contro soltanto una parte dei problemi posti dalla varia natura di quest'ultimo e che dovranno essere arricchite in ragione dei risultati via via ottenuti dalla ricerca in questo campo: le normative sono state estese, però e subito, a tutte le nuove costruzioni e, nei limiti del possibile, a quelle da recuperare.

L'obiettivo sembra ovvio: accettare un ragionevole "abbassamento" dello standard (allo scopo di rendere ampiamente diffusa la fruibilità delle costruzioni non soltanto a chi è cronicamente impedito) e, nello stesso tempo, cercare di avviare a soluzione il problema senza isolare (e, quindi, emarginare e segregare) in particolari settori dei fabbricati i portatori di handicap sia esso permanente o reversibile.

4.1. Le norme tecnologiche traggono origine e fondamento dall'analisi delle esigenze dell'uomo.

Esse differiscono però sostanzialmente da quelle proposte nella stesura adottata nel 1975, anch'esse esigenti, perché il loro contenuto è stato integrato dalle "prestazioni" richieste per soddisfare, almeno a livello di soglia, le esigenze espresse.

Tale integrazione costituisce l'innovazione che ancora la normativa, oltre che all'uomo e alla qualità della sua vita, alla qualità intrinseca degli edifici e dei loro elementi costitutivi.

Essa è stata anche particolarmente fertile.

Ha infatti dato maggiore concretezza a tutto l'insieme normativo; ha stimolato la verifica degli obiettivi delle singole norme e la eliminazione di quelle non oggettivabili, di quelle non operative e di quelle non gestibili con il Regolamento edilizio; ha imposto infine una più significativa analisi delle eventuali interferenze con le normative vigenti e la modifica o l'eliminazione delle norme già in queste inserite, quali quelle concernenti gli edifici aventi particolari destinazioni d'uso e gli edifici normati a livello legislativo.

L'approfondimento del criterio che informa le norme tecnologiche e i recenti orientamenti scientifici che tendono a sistematizzare l'ergonomia come nuova metodologia, tesa a inserire nell'atto progettuale le conoscenze consolidate delle discipline, hanno consentito poi di accomunare gli obiettivi delle due metodologie.

Così, le norme ergonomiche, già introdotte nella stesura del Regolamento abrogato, permeano diffusamente quella attuale.

4.2. L'articolato ha conservato la struttura formale della cedente stesura.

I requisiti normati sono pertanto i seguenti: termici e igrotermici; illuminotecnici; acustici; relativi alla purezza dell'aria; relativi ai servizi tecnologici; relativi alla fruibilità; relativi alla sicurezza; relativi alla impermeabilità e secchezza; relativi alla durabilità; energetici ed ecologici.

I contenuti, nel cui merito non si ritiene di entrare, sono stati invece, siccome detto, ripensati, integrati e arricchiti di norme talvolta innovative.

Hanno fruito di maggiori innovazioni i requisiti termici ed energetici, i requisiti acustici, i requisiti contenenti "norme igieniche di particolare interesse edilizio".

I requisiti termici ed energetici degli edifici sono stati adeguati alla Legge 30 aprile 1976 n. 373.

I requisiti acustici sono stati ridefiniti da un complesso di norme coerente, innovativo e attento anche agli aspetti urbanistici del problema; la crescente rilevanza sociale dell'inquinamento acustico ha suggerito, in particolare, di conferire al Sindaco poteri d'intervento per le situazioni non gestibili con la normativa data.

I requisiti contenenti norme igieniche di particolare interesse edilizio sono stati infine ristudiati, per quanto attiene agli alloggi, supponendo "naturale" l'aerazione medesima.

4.3. Le norme tecnologiche sono ovviamente vincolanti gli interventi di nuova costruzione. Esse sono pure vincolanti negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibili con le opere previste e con l'incidenza dei costi di adeguamento alla norma sul costo complessivo di tali opere.

La conservazione delle aperture, delle altezze e delle superfici dei locali può inoltre essere autorizzata, in questi ultimi interventi, ove ricorrano le opportune condizioni.

Quest'ultimo complesso di norme costituisce il meccanismo ideato per indirizzare gli interventi sull'esistente verso riqualificazioni concrete e non fittizie.

LA SEGRETERIA SCIENTIFICA

TITOLO PRIMO
NORME GENERALI

Art. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1.1. Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.**
- 1.2. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi di cui all'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.**

Art. 2. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

- 2.1.** Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:
 - 2.1.1.** le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
 - 2.1.2.** le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - 2.1.3.** le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
 - 2.1.4.** le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
 - 2.1.5.** l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
 - 2.1.6.** lo spostamento di pareti mobili;
 - 2.1.7.** la manutenzione del verde privato esistente.
- 2.2.** La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.
- 2.3.** E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 3. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

3.1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

3.1.1. le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;

3.1.2. le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

3.1.3. le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Possono essere classificati di manutenzione straordinaria anche interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare, ove detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano a esigenze funzionali.

3.2. Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di quest'ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

La realizzazione di servizi igienici richiesti dalle norme vigenti in edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non è assoggettata alle norme del successivo titolo III.

3.3. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.

3.4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

3.5. La domanda di autorizzazione amministrativa deve essere corredata dai seguenti documenti, in quadruplice copia:

- 3.5.1.** planimetria generale in scala 1:2000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
- 3.5.2.** progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- 3.5.3.** documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;
- 3.5.4.** dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.
- 3.6.** Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda agli uffici comunali, le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti.
Per le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, l'autorizzazione si intende accordata decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda.
In tali casi il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.
Nel caso in cui i lavori non abbiano inizio entro 120 giorni dalla data di formazione del silenzio-assenso, l'autorizzazione decade ad ogni effetto.
Tale decadenza non interviene, nel caso in cui prima della scadenza del predetto termine, il richiedente dichiari al Comune di rinunciare irrevocabilmente alla facoltà di avvalersi del silenzio-assenso, e di subordinare l'inizio dei lavori al rilascio dell'autorizzazione esplicita.
In questo caso, i lavori possono essere iniziati solo dopo che sia stata rilasciata la predetta autorizzazione esplicita.
Nell'ipotesi di cui al precedente comma, nonché nel solo caso in cui venga rilasciata autorizzazione esplicita prima della formazione del silenzio-assenso, il termine decadenziale di 120 giorni decorre dalla data del rilascio dell'autorizzazione esplicita.
- 3.7.** Qualora l'immobile sia soggetto a tutela ai sensi del successivo art. 25 o l'intervento comporti il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.
- 3.8.** E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il Sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

Art. 4. INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

- 4.1.** Le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali autorimesse, verande, recinzioni aventi l'altezza non superiore a 3 m., cortili, giardini, impianti sportivi, insegne commerciali, targhe professionali e simili, si intendono autorizzate decorsi sessanta giorni dalla presentazione della domanda.
In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.
Gli interventi per la formazione di autorimesse in sottosuolo al servizio di edifici già esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono assoggettati alle norme del successivo titolo III fino al raggiungimento delle quantità indicate dall'art. 51.1 delle N.T.A. del P.R.G..
- 4.2.** Qualora l'immobile sia soggetto a tutela, ai sensi del successivo art. 25, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.
- 4.3.** Per quanto riguarda le insegne commerciali, targhe professionali e simili trovano applicazione le disposizioni di cui ai successivi artt. 11.3 e 11.4.
- 4.4.** Alle autorizzazioni previste dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 3.6, quarto, quinto e sesto comma.

Art. 5 INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA

5.1. Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessino immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 25, l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione comunale il nulla-osta dell'autorità amministrativa competente, quando occorra.

Per gli interventi di straordinaria manutenzione, che interessino gli immobili predetti, non si applica la disposizione contenuta nella prima parte dell'art. 3.6 del presente Regolamento e non possono avere corso senza espressa autorizzazione del Sindaco.

5.2. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.

5.3. L'esigenza di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.

5.4. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al presente articolo, riguardanti immobili sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 25, sono soggetti ad autorizzazione esplicita.

Art. 6. INTERVENTI DI RESTAURO

- 6.1.** Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:
 - 6.1.1.** alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
 - 6.1.2.** alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
 - 6.1.3.** alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
- 6.2.** Gli interventi di restauro sono soggetti a concessione edilizia, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.
Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattisi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.
- 6.3.** Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi i 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.
- 6.4.** La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti:
 - 6.4.1.** una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
 - 6.4.2.** esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);
 - 6.4.3.** ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala 1:20);
 - 6.4.4.** documentazione fotografica a colori;
 - 6.4.5.** documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

- 6.4.6. progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
- 6.4.7. schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- 6.4.8. ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
- 6.5. Qualora, nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.
A tale fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione comunale: deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.
Nessuna licenza d'uso può essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.
- 6.6. All'autorizzazione prevista dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 3.6, quarto, quinto e sesto comma, ma i termini di 120 giorni ivi previsti, sono portati ad un anno.

Art. 7. INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 7.1.** Sono di risanamento conservativo gli interventi che eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui all'art. 3. sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.
- 7.1.1.** Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso;
- 7.1.2.** gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti dall'articolo 3.1.3.
- 7.2.** Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a concessione amministrativa, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione d'ogni altra destinazione d'uso.
Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattisi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.
- 7.3.** Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.
- 7.4.** La domanda di concessione o autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti in quadruplice copia:
- 7.4.1.** una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- 7.4.2.** rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- 7.4.3.** documentazione fotografica a colori;
- 7.4.4.** documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- 7.4.5.** progetto di risanamento conservativo (pianche, alzati, sezione in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione.
- 7.5.** All'autorizzazione prevista dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo 6.6.

Art. 8. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

- 8.1.** Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.
- 8.2.** Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.
- 8.3.** Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statuali o regionali, o comprese nel censimento eseguito dal Comune a norma delle disposizioni del vigente P.R.G.
- 8.4.** Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.
- 8.5.** La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti:
 - 8.5.1.** una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
 - 8.5.2.** rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
 - 8.5.3.** documentazione fotografica a colori;
 - 8.5.4.** documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
 - 8.5.5.** progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
 - 8.5.6.** schemi degli impianti tecnologici;
 - 8.5.7.** ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

Art. 9. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

9.1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

9.1.1. Sono altresì da considerare tali, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di aerostati, imbarcazioni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.

9.2. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

9.3. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti:

9.3.1. copia del rilievo aereofotogrammetrico ufficiale;

9.3.2. copia della tavola di P.R.G. e della tavola di P.P. o di lottizzazione, qualora esistano;

9.3.3. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

9.3.4. planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;

9.3.5. planimetrie in scala 1:200 corredate dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, di P.R.G. e di regolamenti;

9.3.6. progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;

9.3.7. pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:

- a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
- b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
- c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
- d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;

9.3.8. particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;

9.3.9. schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;

9.3.10. completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;

- 9.3.11. progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;**
- 9.3.12. la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;**
- 9.3.13. ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.**

Art. 10. INTERVENTI DI EDILIZIA SPERIMENTALE

- 10.1.** Sono di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare - anche in difformità rispetto alle norme vigenti - manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.
- 10.2.** Tali interventi sono assentibili mediante autorizzazione, purché le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente e a esclusivo titolo di sperimentazione.
- 10.3.** La domanda di autorizzazione per gli interventi di edilizia sperimentale deve essere corredata della documentazione sufficiente per le verifiche necessarie nel singolo caso di specie.
- 10.4.** Per l'uso temporaneo di manufatti di edilizia sperimentale non è richiesta la licenza d'uso.

Art. 11. INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

- 11.1.** Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:
- 11.1.1.** distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
 - 11.1.2.** cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - 11.1.3.** impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
 - 11.1.4.** monumenti ed edicole funerari.
- 11.2.** Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.
- 11.3.** La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dai seguenti documenti:
- 11.3.1.** una o più planimetrie generali in scala 1:200 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
 - 11.3.2.** progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
 - 11.3.3.** ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
- 11.4.** Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.
L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

Art. 12. INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

- 12.1.** Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
- 12.2.** Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:
 - 12.2.1.** essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
 - 12.2.2.** essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.
- 12.3.** Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.
- 12.4.** L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
- 12.5.** Non sono soggette all'autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

Art. 13. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

- 13.1.** Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
- 13.2.** Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.
- 13.3.** Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.
- 13.4.** La domanda inerente deve essere corredata da:
 - 13.4.1.** una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
 - 13.4.2.** rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
 - 13.4.3.** documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
 - 13.4.4.** relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
 - 13.4.5.** indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.
- 13.5.** Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato :
 - 13.5.1.** alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - 13.5.2.** all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - 13.5.3.** all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - 13.5.4.** all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
 - 13.5.5.** all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
- 13.6.** In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma 13.5.4., l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.
- 13.7.** L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.

13.8. Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Art. 14. INTERVENTI NON ULTIMATI

- 14.1.** Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, ai sensi dei precedenti artt. 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., come l'intervento originario.
- 14.2.** Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

Art. 15. INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

- 15.1.** Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.
- 15.2.** I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
- 15.3.** Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
- 15.4.** L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
- 15.5.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

Art. 16. INTERVENTI URGENTI

- 16.1.** Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
- 16.2.** E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione, in relazione alla natura dell'intervento.
- 16.3.** Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempire al disposto del comma precedente.
Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

Art. 17. VARIANTI IN CORSO D'OPERA

- 17.1.** Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, la varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

Art. 18. INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

- 18.1.** Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.
- 18.2.** La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.
- 18.3.** La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento, per i diversi tipi di intervento.

N.B.: Il presente articolo è stato annullato in sede giurisdizionale amministrativa. Si riporta di seguito la massima della sentenza del T.A.R. Lombardia, Sez. II, Milano, 15 marzo 1988 n. 66 :

Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile senza l'esecuzione di lavori, non richiede il preventivo assenso comunale poiché lo stesso è espressione dello "jus utendi" e non già dello "jus aedificandi": è pertanto illegittimo l'art. 18 del regolamento edilizio del Comune di Milano, in vigore dal 1983, che assoggetta ad autorizzazione sindacale (nella specie a concessione edilizia) l'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso di un immobile pur in assenza di opere edilizie.

Art. 19. COMMISSIONE EDILIZIA: COMPETENZE

- 19.1.** La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.
- 19.2.** Essa esprime parere, quanto alla qualità dei progetti nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e regolamentari sugli interventi disciplinati dagli artt. 5., 6., 7., 8., 9., 11., 12., 13., 18.
I progetti relativi a interventi disciplinati dall'art. 3 sono sottoposti all'esame della Commissione edilizia quando si tratti di qualificare gli interventi ai sensi degli articoli 3.1. 3° comma, 3.2. e 3.3.
- 19.3.** La Commissione esprime altresì parere sulle proposte di variante al P.R.G. e di pianificazione particolareggiata esecutiva, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente regolamento nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia edilizia o urbanistica.
- 19.4.** La Commissione edilizia svolge la propria attività nei modi di cui al successivo art. 21., ed esprime il proprio parere in seduta plenaria.

Art. 20. COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE

20.1. La Commissione edilizia è composta da quindici membri nominati dal Consiglio comunale come segue:

20.1.1. un ingegnere, un architetto, un geometra e un perito industriale edile scelti da terne proposte dai rispettivi Ordini e Collegi professionali;

20.1.2. da un esperto in tecnologia edilizia scelto da una terna proposta dal Politecnico di Milano;

20.1.3. da un esperto in ergonomia scelto da una terna proposta dall'Istituto di Medicina del Lavoro dell'Università di Milano;

20.1.4. da un esperto in arredo urbano e storia dell'architettura scelto da una terna proposta dall'Accademia di Belle Arti di Brera;

20.1.5. da un rappresentante dei Sindacati inquilini scelto da una terna proposta dai Sindacati stessi;

20.1.6. da un rappresentante della Proprietà Edilizia scelto da una terna proposta dalla relativa associazione;

20.1.7. da un rappresentante delle imprese edili, scelto da una terna proposta dalla relativa associazione;

20.1.8. da cinque esperti nominati direttamente dal Consiglio comunale.

20.2. Ai lavori della Commissione edilizia partecipa a tutti gli effetti per la parte di competenza anche un rappresentante nominato dal Consiglio di Zona interessato: sui problemi di carattere generale i rappresentanti dei Consigli di Zona, nel loro insieme, esprimono voto consultivo.

20.3. Fanno altresì parte della Commissione edilizia il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo delegato e l'Ufficiale Sanitario o un suo delegato.

Alle sedute della Commissione edilizia possono inoltre partecipare senza diritto di voto, su invito del Presidente della Commissione stessa o su loro richiesta, il Sovrintendente ai Beni Ambientali e Architettonici, o un suo delegato, nonché il Dirigente del Servizio Beni Ambientali della Giunta Regionale, o un suo delegato.

20.4. Partecipano infine alla Commissione edilizia, senza diritto di voto, il Capo Ripartizione all'Edilizia privata o un suo delegato e gli ingegneri o architetti dirigenti i settori dell'Edilizia privata dell'Ufficio tecnico, o loro delegati nonché, per le proposte di variante al P.R.G. e di pianificazione particolareggiata esecutiva, il Capo Ripartizione all'Urbanistica o un suo delegato e gli ingegneri o architetti dirigenti i settori dell'Urbanistica dell'Ufficio tecnico o loro delegati.

20.5. Per l'esame dei progetti partecipano alla Commissione: il Capo Ripartizione delle Finanze Tributarie o un suo delegato quando essi riguardino interventi diversi o per opere minori, il Capo Ripartizione dello Stato Civile e Servizi Civici o un suo delegato quando i progetti riguardino interventi da eseguire nell'ambito di cimiteri comunali o edicole funerarie da erigere all'esterno di questi ultimi.

- 20.6.** Il Presidente può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione comunale, ovvero disporre che siano sentiti dalla Commissione edilizia, per questioni di speciale importanza, ricercatori, professionisti o componenti della Segreteria Scientifica.
- 20.7.** I componenti elettivi della Commissione edilizia durano in carica tre anni dalla data della prima riunione alla quale sono convocati e sono rieleggibili soltanto quando siano trascorsi quattro anni dalla cessazione del precedente incarico.
- Al fine di assicurare un rapporto di continuità nel succedersi dei vari Organi essi sono rinnovati, per un terzo, un anno prima che scada, per gli altri componenti, il triennio.
- In sede di prima applicazione della presente disposizione la individuazione dei componenti da sostituire, nella misura di un terzo, un anno prima della scadenza del triennio avverrà per sorteggio; in seguito essa sarà automaticamente determinata dal decorso dei tre anni dalla data di prima convocazione.
- 20.8.** I componenti della Commissione edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

Art. 21. COMMISSIONE EDILIZIA: ORGANI E PROCEDURE

- 21.1.** La Commissione edilizia è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore all'Edilizia privata.
- 21.1.1.** La Commissione elegge tra i suoi quindici membri, nominati dal Consiglio comunale, due Vice Presidenti .
- 21.1.2.** In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal Vice Presidente più anziano di età ed in assenza di quest'ultimo dall'altro Vice Presidente; in assenza di ambedue le riunioni sono presiedute dal Commissario più anziano d'età.
- 21.2.** Le funzioni di segreteria della Commissione edilizia sono affidate a dipendenti dell'Amministrazione comunale, designati dall'Assessore all'Edilizia privata.
- 21.3.** La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno. In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione: in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.
- 21.4.** Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto.
- 21.5.** I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità di voti favorevoli e sfavorevoli, prevale il voto del Presidente della Commissione.
- 21.6.** I componenti della Commissione devono astenersi dal prender parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

Art. 22. SEGRETERIA SCIENTIFICA

- 22.1.** La Segreteria scientifica ha compiti di consulenza circa l'applicazione delle presenti norme e di raccolta delle eventuali esigenze di aggiornamento delle stesse.
- 22.2.** La Segreteria scientifica cura la compilazione di documenti atti a illustrare problemi e soluzioni inerenti la gestione del regolamento edilizio; l'uso e la diffusione di tali documenti spetta all'Amministrazione comunale.
- 22.3.** La Segreteria scientifica è composta dal Sindaco o dall'Assessore all'edilizia privata, che la presiede, e da cinque membri, nominati dal Consiglio comunale per la loro competenza ed esperienza in materia e ricerca ambientali, progettuali, sanitarie, storiografiche e tecnologiche.
Essi restano in carica per tre anni.
- 22.4.** Il Segretario generale, il Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale e l'Ufficiale sanitario o loro delegati partecipano di diritto ai lavori della Segreteria scientifica.
- 22.5.** La Segreteria scientifica è assistita da funzionari comunali cui sono demandati compiti di segreteria e di documentazione.
- 22.6.** La Segreteria scientifica, con il consenso dell'Amministrazione comunale, può avvalersi della collaborazione di istituti di ricerca e di consulenti.

Art. 23. RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- 23.1.** I fabbricati, siti nel territorio del Comune, sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione comunale. Esso è volto a valutazioni di carattere edilizio e urbanistico e ha riguardo alle unità edilizie nel loro complesso, come alle singole unità immobiliari e ai singoli locali, vani e accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso.
- 23.2.** Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e di manutenzione del costruito e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra sono raccolte in apposita scheda.
- 23.3.** Il proprietario di ciascun immobile, o di parte del medesimo, è tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto, altresì, a comunicare all'Amministrazione comunale le eventuali variazioni di uno o più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazioni per le quali non è necessaria l'autorizzazione o la concessione edilizia. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.
- 23.4.** In sede di prima formazione dell'inventario del rilevamento l'Amministrazione comunale si riserva di chiedere al proprietario di ciascun immobile di redigere la scheda dello stato attuale, secondo criteri e modalità da essa dettati .

TITOLO SECONDO
NORME DI PROCEDURA

Art. 24. DICHIARAZIONE URBANISTICA

- 24.1. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previsto nel Programma pluriennale di attuazione.**

- 24.2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.**

Art. 25. IMMOBILI VINCOLATI

- 25.1.** Per immobili soggetti a tutela ai fini del presente regolamento, si intendono quelli per i quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento di nulla-osta da parte di altri Enti, preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

Art. 26. DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

- 26.1.** Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.
- 26.2.** I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

Art. 27. IL PREPROGETTO

- 27.1.** Coloro i quali intendono dare corso a interventi, soggetti a concessione edilizia per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, possono presentare al Sindaco un preprogetto.
- 27.2.** Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:
- 27.2.1.** il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti artt. 7., 8., 9., 10. e 11.;
 - 27.2.2.** planivolumetrie di massima correlate al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;
 - 27.2.3.** le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
 - 27.2.4.** le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;
 - 27.2.5.** eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.
- 27.3.** Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.
- 27.4.** Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.
- 27.5.** Il preprogetto, una volta istruito, è sottoposto dall'Amministrazione Comunale all'esame del Consiglio di Zona competente per territorio, il quale esprime entro venti giorni dalla data del ricevimento della pratica il proprio parere motivato.
- 27.6.** Il Sindaco, acquisiti anche il parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto dei pareri raccolti. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di concessione edilizia, pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa; pareri difformi da quelli come sopra espressi dovranno essere congruamente motivati .

Art. 28. DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 28.1.** La domanda volta a ottenere il nulla osta alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di lottizzazione.
- 28.2.** Il progetto del piano di lottizzazione deve essere corredato dai documenti e dagli elaboratori prescritti dalla vigente legislazione e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- 28.3.** A integrazione di tali documenti, la domanda di lottizzazione deve essere altresì corredata da:
- 28.3.1.** copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori nonché copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;
 - 28.3.2.** rilievo topografico (nella stessa scala del progetto planivolumetrico) o aerofotogrammetrico quotato dell'area di intervento con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste;
 - 28.3.3.** schema della rete di trasporti pubblici (con l'indicazione dei punti di fermata e delle percorrenze) e della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione.
- 28.4.** Il progetto planivolumetrico deve indicare, oltre a quanto prescritto dalla legge:
- 28.4.1.** gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti;
 - 28.4.2.** le dimensioni e le altezze delle costruzioni nonché le destinazioni d'uso previste in esse e in ogni loro parte;
 - 28.4.3.** le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
 - 28.4.4.** la sezione e i prospetti schematici, con eventuale plastico, in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione;
 - 28.4.5.** documentazione fotografica a colori dell'area oggetto della lottizzazione stessa e dell'ambiente circostante.
- 28.5.** Per le lottizzazioni riguardanti, anche parzialmente, immobili comunque soggetti a tutela, devono essere altresì prodotti i seguenti elaborati:
- 28.5.1.** indagine urbanistica, tendente a illustrare le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;
 - 28.5.2.** schede storico-critiche delle costruzioni tutelate o da sottoporre a interventi di restauro o recupero.
- 28.6.** E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

Art. 30. RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

- 30.1.** Il Sindaco, acquisiti i pareri dell'Ufficiale Sanitario, della Commissione Edilizia, quando richiesto, e - se espresso nei termini previsti dal regolamento per il decentramento - del Consiglio di Zona, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.
- 30.2.** Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente. Sono respinte senza ulteriore esame le domande, quando da preventiva verifica, l'opera progettata:
- 30.2.1.** contrasti con le prescrizioni urbanistiche o del presente regolamento;
 - 30.2.2.** riproduca un preprogetto non accolto, senza che l'interessato abbia fornito validi elementi esplicativi o correttivi.
- 30.3.** Il Sindaco, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o la concessione edilizia, menzionandovi i pareri di cui al comma 30.1., indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale richiesta autorizzazione o concessione. Fanno parte integrante dell'autorizzazione o della concessione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma di un componente della Commissione Edilizia. Nei casi in cui la Commissione Edilizia non è chiamata a esprimere un parere, ai sensi dell'art. 19.2, gli elaborati di progetto, che fanno parte integrante dell'autorizzazione edilizia, devono essere muniti di firma di un funzionario del competente Ufficio Tecnico Comunale.
- 30.4.** La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.
- 30.5.** Per interventi edilizi su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi, una volta presentata la relativa domanda e durante lo svolgimento della procedura di esame del progetto, il Sindaco può autorizzare la predisposizione del cantiere. Detta autorizzazione deve essere esplicita.

TITOLO TERZO
NORME MORFOLOGICHE

Art. 31. CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI

- 31.1.** L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:
- 31.1.1.** dalla disciplina di P.R.G. e dei relativi strumenti esecutivi;
 - 31.1.2.** dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
 - 31.1.3.** dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.
- 31.2.** La verifica grafica del rapporto tra fronti e spazi pubblici, di cui al precedente comma 31.1.3., deve essere eseguita controllando che la proiezione delle fronti rimanga contenuta entro lo spazio pubblico antistante la nuova costruzione. Il conguaglio fra la superficie delle parti di proiezione delle fronti, che risultino esterne allo spazio pubblico, e la superficie delle parti di spazio pubblico non interessate dalla proiezione delle fronti stesse può essere ammesso, sentito il parere della Commissione Edilizia, alle seguenti condizioni:
- 31.2.1.** il conguaglio sia limitato ai soli tratti interessati dal prospetto della nuova costruzione e dei suoi eventuali risvolti su spazi pubblici, anche di diversa larghezza;
 - 31.2.2.** la proiezione delle fronti sia contenuta entro il profilo corrispondente in ciascun punto ai $3/2$ della larghezza dello spazio pubblico antistante le medesime;
 - 31.2.3.** la soluzione di conguaglio non contrasti, anche in riferimento agli edifici circostanti, con le prescrizioni dei successivi articoli 38.1. e 40.1.
- 31.3.** La verifica grafica del rapporto tra fronti e spazi privati, di cui ancora al precedente comma 31.1.3., deve essere eseguita controllando che:
- 31.3.1.** la proiezione delle semifronti (anche non finestrate o arretrate ai piani superiori a quello direttamente insistente sul suolo) rimanga contenuta entro lo spazio privato di pertinenza della nuova costruzione;
 - 31.3.2.** la distanza della nuova costruzione dal confine con proprietà di terzi non sia inferiore ai 3 m.
- 31.4.** Nuove costruzioni, ove la proiezione delle semifronti interessi spazi di proprietà di terzi o la cui distanza dal confine di proprietà sia inferiore ai 3 m., possono essere ammesse, sentito il parere della Commissione Edilizia, a condizione che:
- 31.4.1.** sia dimostrato, mediante atto legalmente trascritto a favore del Comune, l'assenso della proprietà asservita;
 - 31.4.2.** risultino rispettate le prescrizioni di cui al successivo comma 31.5.;
 - 31.4.3.** vengano verificate le condizioni di cui ai successivi articoli 38.1. e 40.1.
- 31.5.** L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire le condizioni di cui agli artt. 38.1. e 40.1.:

- 31.5.1.** dette condizioni sono da ritenere soddisfatte quando sia eseguibile, con esito favorevole, la verifica grafica, integrata, se del caso, dalla verifica analitica di cui al successivo articolo 31.6. per la quale la linea retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta e condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal paramento esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo delle costruzioni circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze aperte;
- 31.5.2.** in alternativa è ammissibile eseguire la verifica di cui sopra, con, se del caso, l'integrazione sopra rammentata, dimostrando che la proiezione equinoziale delle ombre della nuova costruzione e di eventuali sovrastrutture non esce dalla superficie che va a formare il rapporto fra altezza e spazi interni o, comunque, investe le fronti finitime per più di 4 ore complessive.
- 31.6.** L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.
- 31.7.** L'Amministrazione comunale può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva del P.R.G.
Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.
- 31.8.** E' ammessa la edificazione in fregio al confine di spazi privati nei casi di:
- 31.8.1.** nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi del P.R.G.;
 - 31.8.2.** nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni del precedente articolo 31.5. e per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in oggetto, di fronti architettoniche compiute;
 - 31.8.3.** nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, sentito il parere della Commissione Edilizia, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
 - 31.8.4.** nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
 - 31.8.5.** nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a un'altezza di 5 m., sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal P.R.G.;
 - 31.8.6.** autorimesse private, limitatamente a un'altezza di 3 m., per un'estensione non superiore a 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi;
 - 31.8.7.** recinzioni con le caratteristiche descritte al successivo articolo 32.3.;

- 31.8.8.** cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.
- 31.9.** Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, sentito il parere della Commissione Edilizia, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
- 31.10.** I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale.
E' pure ammessa, sentito il parere della Commissione Edilizia, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi etc. con caratteristiche tali da non consentire la permanenza di persone.
- 31.11.** La superficie coperta dalle nuove costruzioni, non destinate ad attività industriali o assoggettate a particolari discipline in altri regolamenti, non deve essere superiore al 40% dell'area del lotto di pertinenza.
- 31.12.** La superficie occupata dalle nuove costruzioni come sopra non deve essere superiore al 60% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia inferiore al 40% del lotto stesso.
- 31.13.** Nell'ambito degli strumenti di pianificazione esecutiva i rapporti riguardanti la superficie coperta e la superficie filtrante indicati ai precedenti commi 11 e 12, si applicano in quanto compatibili con gli interventi previsti nell'ambito degli strumenti stessi.
- 31.14.** Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi è ammesso per una profondità di non più di 1,20 m.
E' consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo.

**Art. 32. SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA DI COSTRUZIONI
NON DESTINATE AD ATTIVITÀ INDUSTRIALI O ASSOGGETTATE
A PARTICOLARI DISCIPLINE DALLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

32.1. La superficie filtrante, di cui al precedente art. 31.12., è inedificabile anche nel sottosuolo ed è destinata al ravvenamento; deve pertanto essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

32.1.1. Nelle nuove costruzioni destinate ad usi misti con presenza di attività produttiva, la superficie filtrante di pertinenza dell'industria può essere realizzata anche mediante pavimentazione filtrante.

32.2. Gli eventuali parcheggi in superficie, ivi comprese le rampe di accesso e gli spazi di manovra, nonché le attrezzature per l'infanzia devono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata.

Detta superficie può essere estesa fino al 70% al fine di allestire opere di difesa civile; l'allestimento di esse in costruzioni esistenti non è soggetta a limitazioni di superficie occupata.

32.3. Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni tali da permettere la più ampia visibilità da e verso l'esterno o con siepi in "vivo".

L'Amministrazione comunale ha facoltà, sentito il parere della Commissione Edilizia, di accogliere o richiedere per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.

Art. 33. ACCESSO DI VEICOLI ALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

- 33.1.** L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
- 33.2.** L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
- 33.2.1.** lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
 - 33.2.2.** lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
- 33.3.** E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
- 33.3.1.** la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m e superiore a 6.50 m;
 - 33.3.2.** la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
 - 33.3.3.** la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 m e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 m.
- 33.4.** L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
- 33.4.1.** rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
 - 33.4.2.** tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 4,50 m, per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.
- 33.5.** Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

Art. 34. ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE: LUOGHI DA SOTTOPORRE A PARTICOLARE DISCIPLINA

34.1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:

34.1.1. le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;

34.1.2. le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;

34.1.3. le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;

34.1.4. gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

**Art. 35. ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI PARTE DELLE
PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE : REQUISITI**

35.1. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente articolo 34, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

35.1.1. L'accesso ai medesimi o, quanto meno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra, allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato.

35.1.1.1. attraverso rampe indipendenti abbinate alle scale; di larghezza non inferiore a 1,30 m; di lunghezza non superiore a 10 m; di pendenza compresa fra il 5% e l'8%; convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucciolevole;

35.1.1.2. la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 m x 1,30 m; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 m;

35.1.1.3. l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm e pedata non inferiore a 30 cm;

35.1.1.4. l'attrezzature di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m;

35.1.1.5. una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 m;

35.1.2. la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 m e, in particolare quest'ultimo da parte delle persone vincolate all'uso della sedia a ruote;

35.1.3. la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni di cui all'art. 34.1.4.; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 m;

35.1.4. la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici, dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 m dal pavimento.

TITOLO QUARTO
NORME TECNOLOGICHE

Art. 36. OGGETTO E APPLICAZIONE DELLE NORME TECNOLOGICHE

36.1. Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

36.2. I requisiti normati sono i seguenti:

- . termici e igrotermici;
- . illuminotecnici;
- . acustici;
- . relativi alla purezza dell'aria;
- . relativi ai servizi tecnologici;
- . relativi alla fruibilità;
- . relativi alla sicurezza;
- . relativi alla impermeabilità e secchezza;
- . relativi alla durabilità;
- . energetici ed ecologici.

36.3. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale .

Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibili con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggetti a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 5.

36.4. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

Art. 37. REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI

- 37.1.** Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.
- 37.2.** La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C.
Temperature maggiori possono essere previste:
- 37.2.1.** nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- 37.2.2.** nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- 37.2.3.** nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.
Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.
- 37.3.** La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18° C.
- 37.4.** La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:
- 37.4.1.** 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
- 37.4.2.** 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.
- 37.5.** Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.
Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Art. 38. REQUISITI ILLUMINOTECNICI

- 38.1.** Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
- 38.2.** L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
- 38.2.1.** i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - 38.2.2.** i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - 38.2.3.** i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - 38.2.4.** i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
 - 38.2.5.** i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - 38.2.6.** gli spazi di cottura;
 - 38.2.7.** gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.
- 38.3.** Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".
- 38.4.** Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti anche quanto non fosse rispettato il secondo comma dell'art. 36.3.
- 38.5.** Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 39. REQUISITI ACUSTICI

- 39.1.** Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
- 39.2.** Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
- 39.3.** Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
- 39.4.** Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.
In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.
- 39.5.** Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:
- 39.5.1.** pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB;
- 39.5.2.** pareti contigue con altri alloggi 42 dB;
- 39.5.3.** pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB..
Ove nei locali specificati al 39.5.3. siano presumibili in esercizi livelli sonori superiori a 80 dB (A) il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.
- 39.6.** L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
- 39.7.** Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB (A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB (A) se è discontinuo.

Art. 40. REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

- 40.1.** Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
- 40.2.** L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
Devono fruire di aerazione almeno attivata:
- 40.2.1.** i locali di cui ai commi 38.2.1., 38.2.2., 38.2.3.;
- 40.2.2.** i locali di cui al comma 38.2.4., esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
- 40.2.3.** i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
- 40.2.4.** gli spazi di cottura.
- 40.3.** I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
- 40.4.** Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.
- 40.5.** Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.
- 40.6.** L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 m.
La minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,10 m.
L'altezza media può essere ridotta:
- 40.6.1.** a 2,40 m, nei gabinetti.; negli antigabinetti degli edifici con destinazione non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- 40.6.2.** a 2,10 m, negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.
La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti anche quando non fosse rispettato il secondo comma dell'art. 36.3.
- 40.7.** La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
- 40.8.** La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

40.9. La superficie utile degli alloggi non deve essere minore di $15 + 13 u \text{ m}^2$, ove u è il numero di utenti virtuali.

40.10. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 9 m^2 ; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 7 m^2 per le cucine e di $3,50 \text{ m}^2$ per i gabinetti con più di tre apparecchi.

La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti anche quando non fosse rispettato il secondo comma dell'art. 36.3.

40.11. Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a $1/10$ di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

40.12. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

. aerazione continua	$6 \text{ m}^3/\text{hm}^3$
. aerazione discontinua	$12 \text{ m}^3/\text{hm}^3$

40.13. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Art. 41. REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

41.1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

41.1.1. eventuale aerazione attivata;

41.1.2. riscaldamento;

41.1.3. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

41.1.4. raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;

41.1.5. trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;

41.1.6. protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;

41.1.7. protezione dagli incendi.

41.2. Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

41.2.1. distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;

41.2.2. distribuzione del gas di rete o del gas liquido;

41.2.3. espulsione dei gas combustibili.

41.3. Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

41.3.1. gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;

41.3.2. i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 42. REQUISITI RELATIVI ALLA FRUITIBILITÀ

- 42.1.** I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
- 42.2.** La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
- 42.3.** Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
- 42.4.** Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
- 42.5.** Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
- 42.6.** Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
- 42.7.** Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- 42.8.** Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, areato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
- 42.9.** I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.
- 42.10.** I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
- 42.11.** I locali di cui all'art. 38.2.1. devono essere dotati di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta, ad altezza d'uomo, con l'esterno.
- 42.12.** Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
- 42.13.** Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Art. 43. REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

- 43.1.** Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
- 43.2.** I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- 43.3.** I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
La loro altezza non deve essere minore di 1,1 0 m.
- 43.4.** Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
- 43.5.** L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
- 43.6.** Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
- 43.7.** Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
- 43.8.** I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
- 43.9.** Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
- 43.10.** L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia.
- 43.11.** I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti .
- 43.12.** Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
- 43.13.** Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 43.14.** Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Art. 44. REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA

- 44.1.** Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
- 44.2.** Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
- 44.3.** Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
- 44.4.** La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, $0,1 \text{ m}^3/\text{h m}$ allorché la sovrappressione è di 100 Pa.

Art. 45. REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

- 45.1.** Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.
- 45.2.** Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
- 45.3.** Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

Art. 46. REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

46.1. Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

46.2. Il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione C_d non deve superare negli edifici di nuova costruzione, in funzione del loro coefficiente di forma F , i seguenti valori:

. $C_d = 0,44 \text{ W/m}^3 \text{ K}$, per F minore di $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^3$;

. $C_d = 0,86 \text{ W/m}^3 \text{ K}$, per F maggiore di $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^3$;

. $C_d = 0,23 + 0,70 F \text{ W/m}^3 \text{ K}$, per F compreso fra $0,30$ e $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^3$;

i valori di C_d così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, ove la terza cifra decimale risulti minore o uguale a 5, e per eccesso, ove risulti maggiore di 5.

I valori indicati non sono vincolanti per le parti degli edifici industriali e similari destinate alla produzione.

46.3. Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita.

TITOLO QUINTO
ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE

Art. 47. RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI: VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI

- 47.1.** Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
- 47.2.** Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
- 47.3.** Le operazioni di cui al punto 47.1. sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al punto 47.2. sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale. Delle operazioni di cui al punto 47.1. è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
- 47.4.** Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 48. DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE

- 48.1.** Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
- 48.2.** Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.
- 48.3.** I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta legge o dal presente regolamento.
- 48.4.** I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'Igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
- 48.5.** Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta dell'Ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.
- 48.6.** E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
- 48.7.** Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 49. SCAVI

- 49.1.** La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

- 49.2.** Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in ispecie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

**Art. 50. CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI
ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI**

50.1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 51. RECINZIONI PROVVISORIE

- 1.1.** Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
- 51.2.** In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
- 51.3.** Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.
- 51.4.** Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
- 51.5.** L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

52. STRUTTURE PROVVISORIALI DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE

52.1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

52.2. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 53. OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO D'INTERRUZIONE DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONE DI COSTRUZIONI

- 53.1.** In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutiva spese dell'inadempiente.
- 53.2.** Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio

**Art. 54. TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI:
RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO**

- 54.1.** L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
- 54.2.** Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
- 54.3.** La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento in difetto si procede in via forzosa.

TITOLO SESTO

LICENZA D'USO E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

Art. 55. VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE

- 55.1.** Il titolare dell'autorizzazione deve segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Detti lavori non possono essere protratti oltre i tre anni dalla data dell'autorizzazione. L'Amministrazione si riserva di disporre le verifiche ritenute necessarie.
- 55.2.** Il titolare della concessione edilizia, oltre ad adempiere alle prescrizioni di cui al precedente art. 47., deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti Uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti e una a intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.
- 55.3.** L'Amministrazione comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere alla concessione o all'autorizzazione edilizia e ai relativi allegati.

Art. 56. LICENZA D'USO

- 56.1.** Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco.
Detta licenza è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità della nuova licenza d'uso.
- 56.2.** La licenza d'uso è rilasciata una volta compiute con esito positivo l'ispezione sanitaria, la verifica della conformità delle opere eseguite alla concessione edilizia e ogni altro ulteriore accertamento che l'Amministrazione ritenga necessario.
- 56.3.** La domanda di licenza d'uso deve essere corredata da una dichiarazione di conformità al presente regolamento rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua pertinenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori, dal rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, dai nulla-osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche nonché di quelli prescritti da altre leggi o regolamenti.
- 56.4.** La licenza d'uso è rilasciata entro novanta giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.
- 56.5.** Nella licenza d'uso è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.
- 56.6.** La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.
- 56.7.** In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione, la licenza d'uso è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

Art. 57. MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

57.1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione comunale può procedere in danno del proprietario stesso.

57.2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni .

Titolo settimo
Disposizioni varie

Art. 58. APPOSIZIONE DI INDICATORI E ALTRI APPARECCHI

- 58.1.** l'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
- 58.1.1.** le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - 58.1.2.** i cartelli per segnalazioni stradali;
 - 58.1.3.** le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - 58.1.4.** le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviarria;
 - 58.1.5.** i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
 - 58.1.6.** i cartelli segnalatori dei servizi statali PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili;
 - 58.1.7.** gli orologi elettrici;
 - 58.1.8.** i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - 58.1.9.** gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - 58.1.10.** le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
- 58.2.** Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
- 58.3.** Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.
- 58.4.** L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
- 58.5.** Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
- 58.6.** La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.
- 58.7.** Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 59. NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

- 59.1.** L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.
- 59.2.** Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
- 59.3.** Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
- 59.4.** In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.
- 59.5.** In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.
Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 60. SISTEMAZIONE DEI MARCIAPIEDI

- 60.1.** L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.
- 60.2.** I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi i fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

Art. 61. CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI E CAVE

- 61.1.** Il Sindaco può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3 m e aspetto decoroso.
- 61.2.** Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
- 61.3.** In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

Art. 62. NORMA TRANSITORIA E DI ATTUAZIONE

- 62.1.** Le norme del presente Regolamento edilizio non sono da applicare ai progetti edilizi presentati sino al sessantesimo giorno antecedente all'entrata in vigore del medesimo. Detti progetti restano sottoposti alla disciplina del Regolamento edilizio approvato dalla Giunta Regionale Lombardia con deliberazione del 6.9.1977 in atti n. 11310.

DEFINIZIONI

Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza e composta da uno o più locali di soggiorno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze.

Altezza della costruzione

Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di spiccatto e con il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, a ogni piano di intradosso orizzontale corrisponde un piano verticale parallelo alla fronte della costruzione e la costruzione stessa presenta quindi altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

Altezza media dei locali e degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

Altezza d'uomo

Posizione di osservazione compresa tra quella dell'uomo assiso e quella dell'uomo eretto, ubicata normalmente tra 1 e 2 m dal piano di calpestio.

Coefficiente di forma F degli edifici

Rapporto tra la superficie S, che delimita il volume lordo riscaldato V, e il medesimo volume lordo V, giusta l'art. 3 del Decreto Ministeriale 10.3.1977 - Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica.

Coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd

Potenza termica dispersa per trasmissione per unità di volume lordo riscaldato e per unità di differenza di temperatura aria-aria, giusta l'art. 21 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052 - Regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.

Destinazione d'uso

La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccatto e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici:

- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale: gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, etc., al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazione d'uso produttivo o commerciale gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti.

Indice di valutazione

Parametro atto a definire le prescrizioni sull'isolamento acustico, giusta ISO/R 717-1968 e ISO 140-1978/parti IV°, V°, VII°.

Piano di spiccato

Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

Proiezione della fronte

Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccato. Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccato.

Quota di spiccato

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio Tecnico.

Semifronte della costruzione

Figura geometrica piana che si ottiene dimezzando in altezza in ogni punto la figura geometrica definita fronte della costruzione.

Spazio di cottura

Parte di un locale di soggiorno destinata alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Spazio pubblico

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze e dagli spazi assimilabili, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte e balconi, sporti di gronda e simili.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione fra le seguenti:

- superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

Superficie occupata

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa.

Superficie utile dell'alloggio

Superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita dalle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestra, dalle canne di aerazione e fumarie, dagli eventuali camini, scale interne non comuni, balconi, logge, terrazze.

Tipologia

Insieme di elementi, figurativi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in un'unità edilizia concreta ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali.

Utente virtuale

Parametro di riferimento per la progettazione funzionale-igienica dell'alloggio.

INDICE

Premessa	pag. I
Relazione introduttiva	pag. V
 <u>Titolo primo - Norme Generali</u>	
Art. 1. Oggetto del Regolamento Edilizio	pag. 1
Art. 2. Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 2
Art. 3. Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 3
Art. 4. Interventi relativi a pertinenze	pag. 5
Art. 5. Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela	pag. 6
Art. 6. Interventi di restauro	pag. 7
Art. 7. Interventi di risanamento conservativo	pag. 9
Art. 8. Interventi di ristrutturazione	pag. 10
Art. 9. Interventi di nuova costruzione	pag. 11
Art. 10. Interventi di edilizia sperimentale	pag. 13
Art. 11. Interventi diversi o per opere minori	pag. 14
Art. 12. Interventi relativi ad aree scoperte	pag. 15
Art. 13. Interventi di demolizione	pag. 16
Art. 14. Interventi non ultimati	pag. 18
Art. 15. Interventi per manufatti provvisori	pag. 19
Art. 16. Interventi urgenti	pag. 20
Art. 17. Varianti in corso d'opera	pag. 21
Art. 18. Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 22
Art. 19. Commissione Edilizia: competenze	pag. 23
Art. 20. Commissione Edilizia: composizione	pag. 24
Art. 21. Commissione Edilizia: organi e procedure	pag. 26
Art. 22. Segreteria Scientifica	pag. 27
Art. 23. Rilevamento del patrimonio edilizio	pag. 28
 <u>Titolo secondo - Norme di procedura</u>	
Art. 24. Dichiarazione urbanistica	pag. 29
Art. 25. Immobili vincolati	pag. 30
Art. 26. Documentazione integrativa	pag. 31
Art. 27. Il pre-progetto	pag. 32
Art. 28. Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione	pag. 33
Art. 29. Domanda di autorizzazione e di concessione edilizia	pag. 34
Art. 30. Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia	pag. 35
 <u>Titolo terzo - Norme morfologiche</u>	
Art. 31. Conformazione delle costruzioni	pag. 36
Art. 32. Sistemazione delle aree di pertinenza di costruzioni non destinate ad attività industriali e assoggettate a particolari discipline dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.	pag. 39
Art. 33. Accesso di veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni	pag. 40
Art. 34. Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina	pag. 41
Art. 35. Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: requisiti	pag. 42

Titolo quarto - Norme tecnologiche

Art. 36. Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche	pag. 43
Art. 37. Requisiti termici e igrotermici	pag. 44
Art. 38. Requisiti illuminotecnici	pag. 45
Art. 39. Requisiti acustici	pag. 46
Art. 40. Requisiti relativi alla purezza dell'aria	pag. 47
Art. 41. Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag. 49
Art. 42. Requisiti relativi alla fruibilità	pag. 50
Art. 43. Requisiti relativi alla sicurezza	pag. 51
Art. 44. Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	pag. 52
Art. 45. Requisiti relativi alla durabilità	pag. 53
Art. 46. Requisiti energetici e ecologici	pag. 54

Titolo quinto - Esecuzione delle opere assentite

Art. 47. Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni	pag. 55
Art. 48. Disciplina generale del cantiere di costruzione	pag. 56
Art. 49. Scavi	pag. 57
Art. 50. Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici	pag. 58
Art. 51. Recinzioni provvisorie	pag. 59
Art. 52. Strutture provvisorie del cantiere di costruzione	pag. 60
Art. 53. Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazioni di costruzioni	pag. 61
Art. 54. Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici; ripristino di suolo pubblico	pag. 62

Titolo sesto - Licenza d'uso e revisione periodica delle costruzioni

Art. 55. Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie	pag. 63
Art. 56. Licenza d'uso	pag. 64
Art. 57. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	pag. 65

Titolo settimo - Disposizioni varie

Art. 58. Apposizioni di indicatori e altri apparecchi	pag. 66
Art. 59. Numero civico degli edifici	pag. 67
Art. 60. Sistemazione dei marciapiedi	pag. 68
Art. 61. Chiusura di aree edificabili e di cave	pag. 69
Art. 62. Norma transitoria e di attuazione	pag. 70

<u>Definizioni</u>	pag. 71
---------------------------	----------------