



Associazioni dei Comuni per l'Adda

# Unione dei Comuni Di Basiano e Masate

## Regolamento edilizio

Approvato con deliberazione di C.C di Basiano n. 18 del 22.04.2009  
Approvato con deliberazione di C.C di Masate n. 16 del 22.04.2009

In coordinamento funzionale con:

Comune di Inzago

Comune di Pozzo d'Adda

Comune di Trezzo sull'Adda

**REVISIONE DEL TITOLO 3 CAPO 3 parte energetico ambientale**

Comune di Grezzago

Comune di Vaprio d'Adda

# INDICE

<b>TITOLO I - PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>8</b>
Art. 1. (Oggetto)	8
Art. 2. (Principi)	8
Art. 3. (Competenze e responsabilità)	8
Art. 4. (Deroghe)	8
<b>TITOLO II - AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITATO</b>	<b>9</b>
<b>CAPO 1° - QUALITÀ DELL'ABITATO</b>	<b>9</b>
Art. 5. (Ambiente urbano)	9
Art. 6. (Allacciamento degli edifici ai servizi a rete)	9
Art. 7. (Qualità degli interventi progettati)	10
Art. 8. (Indicatori ed altri apparecchi)	10
Art. 9. (Disciplina del verde)	11
Art. 10. (Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico)	13
Art. 11. (Insegne e mezzi pubblicitari)	13
Art. 12. (Passaggi pedonali)	13
Art. 13. (Percorsi ciclabili)	14
Art. 14. (Spazi porticati)	14
Art. 15. (Occupazione degli spazi pubblici)	14
Art. 16. (Disciplina d'uso del sottosuolo)	15
Art. 17. (Reti di servizi pubblici)	16
Art. 18. (Volumi tecnici ed impiantistici)	16
Art. 19. (Intercapedini e griglie di aerazione)	16
Art. 20. (Strade private ad uso pubblico)	17
Art. 21. (Accessi e passi carrabili)	17
Art. 22. (Parcheggi pertinenziali)	19
Art. 23. (Allacciamento alle reti fognarie)	20
Art. 24. (Allacciamento alle reti impiantistiche)	20
Art. 25. (Recinzioni)	20
Art. 26. (Aree inedificate, edifici in disuso e cave)	22

Art. 27. (Sistemazioni esterne ai fabbricati)	23
Art. 28. (Toponomastica e segnaletica)	23
Art. 29. (Numero civico degli edifici)	24
Art. 30. (Targhe energetiche)	24
Art. 31. (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)	24
<b>CAPO 2° - OPERE MINORI</b>	<b>25</b>
Art. 32. (Comunicazione per Opere Minori)	25
Art. 33. (pensiline e tettoie)	25
Art. 34. (pergolati)	26
Art. 35. (gazebo prefabbricati)	26
Art. 36. (tende da sole)	26
Art. 37. (vetrine, vetrinette, bacheche)	27
Art. 38. (insegne e targhe)	27
Art. 39. (cartellonistica murale o a struttura autoportante)	27
Art. 40. (tinteggiature esterne)	27
Art. 41. (decorazioni e pitture murali)	28
Art. 42. (applicazione di inferriate, infissi e serramenti)	28
Art. 43. (piccoli manufatti da giardino, casette in legno, ricoveri, barbecue, voliere)	28
Art. 44. (pavimentazioni esterne)	28
Art. 45. (fontane, vere da pozzo)	29
Art. 46. (piscine smontabili)	29
Art. 47. (antenne televisive paraboliche, impianti di condizionamento, canne fumarie)	29
Art. 48. (pannelli solari e fotovoltaici)	30
<b>CAPO 3° - GESTIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO</b>	<b>30</b>
Art. 49. (abbattimento di alberature ad alto e medio fusto e governo del verde)	30
Art. 50. (operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari, delle siepi)	32
<b>TITOLO III – GLI EDIFICI</b>	<b>32</b>
<b>CAPO 1° - CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI</b>	<b>32</b>
Art. 51. (Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari destinate a residenza)	32
Art. 52. (parapetti, balconi ed altri accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute.)	33

Art. 53. (Spazi seminterrati e sotterranei, autorimesse)	34
Art. 54. (Locali sottotetto)	34
Art. 55. (Servizi indispensabili degli edifici)	34
<b>CAPO 2° - NORME IGIENICHE</b>	<b>35</b>
Art. 56. (Cortili e cavedii)	35
Art. 57. (Comfort igrometrico)	35
Art. 58. (Comfort acustico)	35
Art. 59. (Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione dei reflui gassosi)	36
Art. 60. (Raccolta differenziata dei rifiuti: locali e spazi)	36
Art. 61. (Accorgimenti particolari da adottare nelle costruzioni al fine di prevenire il rischio di cadute dall'alto in caso di ispezioni o di interventi manutentivi)	37
Art. 62. (Attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia - PRAL)	39
<b>CAPO 3° – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b>	<b>39</b>
Art. 63. (finalità e premesse.)	39
Art. 64. (Categorie degli edifici in funzione della Destinazione d'uso)	40
Art. 65. (orientamento dell'edificio)	41
Art. 66. (protezione dal sole)	42
Art. 67. (isolamento termico dell'involucro dei nuovi edifici)	42
Art. 68. (isolamento termico dell'involucro degli edifici da ristrutturare)	44
Art. 69. (prestazioni dei serramenti)	44
Art. 70. (fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale)	45
Art. 71. (materiali ecosostenibili)	46
Art. 72. (isolamento acustico)	46
Art. 73. (Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi)	46
Art. 74. (illuminazione naturale)	47
Art. 75. (ventilazione naturale)	47
Art. 76. (ventilazione meccanica controllata)	48
Art. 77. (certificazione energetica)	48
Art. 78. (sistemi di produzione calore ad alto rendimento)	50
Art. 79. (impianti centralizzati di produzione calore)	50
Art. 80. (regolazione locale della temperatura dell'aria)	50

Art. 81. (sistemi a bassa temperatura)	50
Art. 82. (contabilizzazione energetica)	51
Art. 83 (impianti di climatizzazione estiva)	51
Art. 84. (efficienza degli impianti elettrici)	52
Art. 85. (inquinamento luminoso)	53
Art. 86. (inquinamento elettromagnetico indoor)	53
Art. 87. (fonti rinnovabili per copertura fabbisogno ACS - impianti solari termici)	53
Art. 88. (impianti solari fotovoltaici)	55
Art. 89. (geotermia e raffrescamento solare)	55
Art. 90. (contabilizzazione individuale dell'acqua potabile)	55
Art. 91. (riduzione del consumo di acqua potabile)	55
Art. 92. (recupero acque piovane)	57
Art. 93. (riduzione effetto gas radon)	57
Art. 94. (controllo del microclima esterno)	58
Art. 95. (meccanismi premiali)	58
<b>TITOLO IV - L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E LA VIGILANZA</b>	<b>59</b>
Art. 96. (Vigilanza e responsabilità)	59
Art. 97. (Inizio dei lavori)	59
Art. 98. (Visite tecniche e ultimazione dei lavori)	59
Art. 99. (Richiesta e consegna dei punti fissi)	60
Art. 100. (Recinzioni provvisorie di cantiere)	60
Art. 101. (Strutture provvisorie)	61
Art. 102. (Bonifica dei terreni e materiale di risulta)	61
Art. 103. (Sicurezza e disciplina generale del cantiere)	62
Art. 104. (Operazioni di scavo)	63
Art. 105. (Cautele per ritrovamento archeologici, storici e artistici)	63
Art. 106. (Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)	64
Art. 107. (Funzioni di vigilanza)	64
Art. 108. (Tolleranze di cantiere)	64
Art. 109. (Agibilità)	65
Art. 110. (Interventi non ultimati)	65

<b>TITOLO V – REGIME SANZIONATORIO</b>	<b>65</b>
Art. 111. (Violazioni del Regolamento: sanzioni urbanistico-edilizie)	65
Art. 112. (Fasi del procedimento sanzionatorio)	65
<b>TITOLO VI – LE PROCEDURE</b>	<b>66</b>
Art. 113. (Presentazione della domanda di provvedimento delle denunce e delle comunicazioni)	66
Art. 113.bis (Modalità di compilazione dei progetti per la realizzazione di infrastrutture viabilistiche)	66
Art. 114. (Contenuto delle domande di Permesso di Costruire)	67
Art. 115 (Contenuti delle domande di voltura dei Provvedimenti Abilitativi all’attività edilizia e delle Denunce di Inizio Attività)	67
Art. 116 (Contenuti delle domande di proroga dei Provvedimenti Abilitativi all’attività edilizia e delle Denunce di Inizio Attività)	68
Art. 117 (Modalità di presentazione delle Denunce di Inizio Attività)	68
Art. 118 (Contenuto delle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata)	69
Art. 119 (Documentazione da allegare alle domande di Permesso di Costruire nonché alle Denunce di Inizio Attività)	70
Art. 120 (Documentazione da allegare alle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata)	72
Art. 121 (Asseverazioni)	73
Art. 122 (Responsabilità del procedimento)	74
Art. 123 (La Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune)	74
Art. 124 (La Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse)	74
<b>TITOLO VII – COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO</b>	<b>75</b>
Art. 125 (Composizione e nomina della Commissione Edilizia) e per il Paesaggio)	75
Art. 126 (Nomina e sostituzione dei membri della Commissione Edilizia)	75
Art. 127 (Scadenza della Commissione Edilizia)	75
Art. 128 (Casi di incompatibilità con la carica di componente della Commissione Edilizia)	76
Art. 129 (Conflitto d’interessi con la carica di componente la Commissione Edilizia)	76
Art. 130 (Incompatibilità sopravvenuta con la carica di componente della Commissione Edilizia)	76
Art. 131 (Assenze ingiustificate dalla Commissione Edilizia)	76
Art. 132 (Attribuzioni della Commissione Edilizia)	76
Art. 133 (Pareri che di norma vanno richiesti alla Commissione Edilizia)	76

Art. 134 (Altri pareri che possono essere richiesti alla Commissione Edilizia)	77
Art. 135 (Casi nei quali non è richiesto il parere della Commissione Edilizia)	77
Art. 136 (Modalità generali di valutazione della Commissione Edilizia)	77
Art. 137 (Convocazione ed Ordine del giorno della Commissione Edilizia)	78
Art. 138 (Validità delle sedute e delle decisioni della Commissione Edilizia e per il Paesaggio)	78
Art. 139 (Pubblicità e Verbalizzazione delle sedute della Commissione Edilizia)	78
Art. 140 (Sopralluoghi della Commissione Edilizia)	78
Art. 141 (Commissione per il Paesaggio)	78
<b>TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>79</b>
Art. 142 (Modifiche al Regolamento Edilizio)	79
Art. 143 (Modifiche automatiche)	79
Art. 144 (Rapporto tra il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Comunale)	79
Art. 145 (Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Locale d'Igiene)	79

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## Titolo I - Principi ed efficacia del regolamento edilizio

### Art. 1. (Oggetto)

- 1.1 In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune qualifica le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, disciplina le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.
- 1.2 per quanto non stabilito dal presente Regolamento si farà riferimento alla legge statale e regionale vigente al momento della sua applicazione, nonché alle disposizioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente.
- 1.3 In caso di difformità tra i requisiti previsti dal presente Regolamento Edilizio e il Regolamento d'Igiene, per i soli aspetti igienico-sanitari prevale la norma che garantisce le migliori condizioni. Inoltre, in materia igienico-sanitaria, per quanto non normato dal presente Regolamento, si applicheranno le disposizioni di cui al R.L.I. vigente.

### Art. 2. (Principi)

- 2.1 Il territorio ed il paesaggio rappresentano beni di interesse collettivo, alla cui tutela e salvaguardia sono tenuti a collaborare tutti i cittadini, direttamente o attraverso l'operato della pubblica amministrazione, la quale si avvale - oltre che della legislazione e dello strumento urbanistico comunale vigenti - delle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio.
- 2.2 Le norme del presente Regolamento - per quanto di competenza - si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate - ed in particolare delle persone più deboli, di realizzare un ambiente urbano di pregio - tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario, di assicurare le migliori condizioni di sicurezza ai singoli cittadini ed agli operatori sui luoghi di lavoro, nonché di perseguire i più elevati livelli di sostenibilità ambientale per l'intero territorio, limitatamente agli aspetti integrativi del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- 2.3 Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano e, di conseguenza, della vita per la collettività, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.
- 2.4 In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e costruzione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettosi delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

### Art. 3. (Competenze e responsabilità)

- 3.1 Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali il Comune ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione degli operatori pubblici e privati, nelle reciproche diverse competenze, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle proprie responsabilità.

### Art. 4. (Deroghe)

- 4.1 L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico



interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti.

- 4.2 Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici esistenti o comunque già autorizzati all'uso, per gli aspetti igienico-sanitari, le eventuali richieste di deroga alle relative norme del presente Regolamento e del Titolo III del R.L.I., vengono rilasciate dal Sindaco su richiesta dell'interessato, previa acquisizione del parere favorevole della competente struttura tecnica dell'A.S.L.

## **Titolo II - Ambiente urbano e qualità dell'abitato**

### **CAPO 1° - QUALITÀ DELL'ABITATO**

#### **A) requisiti generali**

##### **Art. 5. (Ambiente urbano)**

- 5.1 L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente dei centri abitati, nei termini del loro completo utilizzo e della loro vivibilità, nei loro aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della loro forma costruita, che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
- 5.2 In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con eventuali ed adeguate misure tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

##### **Art. 6. (Allacciamento degli edifici ai servizi a rete)**

- 6.1 Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
- 6.2 Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di urbanizzazione primaria (di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della LR 12/06) sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, e debbono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
- 6.3 L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.
- 6.4 I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante ed a consentirne un corretto e non pericoloso utilizzo.
- 6.5 L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, gli impianti di condizionamento e di videosorveglianza deve ispirarsi a principi di salvaguardia del decoro dell'ambiente urbano e perseguire con ogni mezzo la minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale sul contesto.
- 6.6 Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici, su tutto il territorio, è vietata l'installazione di antenne paraboliche o altri apparati ricetrasmittenti di rilevante impatto visivo all'esterno degli edifici quando tali apparecchiature siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie e non risultino conformi alle disposizioni di cui all'art. 47.
- 6.7 Gli impianti e gli apparati di ricezione, singoli e collettivi, le parabole per le trasmissioni radiotelevisive satellitari, presenti sul territorio alla data di entrata in vigore del presente

regolamento, non autorizzate e difformi dai parametri stabiliti dal medesimo art. 47 del presente Regolamento, potranno essere ricondotti entro i crismi di regolarità conseguendo regolare autorizzazione amministrativa per opere minori in sanatoria. La sanzione amministrativa in tale caso verrà fissata dal Responsabile del Servizio entro i parametri di cui agli artt. 111 e 112.

#### **Art. 7. (Qualità degli interventi progettati)**

- 7.1 La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, nei casi di legge – ove non altrimenti specificato - , sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente articolo 2, da parte del competente organo comunale.
- 7.2 Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli inseriti nei centri storici o prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, finalizzati a resistere - per le caratteristiche tecniche o di trattamento adottate - all'aggressione degli agenti atmosferici o agli atti vandalici, a garantire sicurezza, nonché progettati per armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
- 7.3 Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico-artistiche ed architettoniche del territorio, concordando preventivamente con gli uffici tecnici dell'amministrazione competente le modalità di intervento e tutela.
- 7.4 La sistemazione delle porzioni di immobili esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio: esso dovrà risultare non conflittuale con i sistemi e gli impianti di pubblica illuminazione in essere e verificarsi coerente con il piano urbano di illuminazione.

#### **Art. 8. (Indicatori ed altri apparecchi)**

- 8.1 L'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, può applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
  - a) targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
  - b) cartelli per segnalazioni stradali;
  - c) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - d) mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
  - e) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
  - f) cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
  - g) orologi elettrici;
  - h) sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - i) avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - j) targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
- 8.2 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.
- 8.3 L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
- 8.4 Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve dare avviso al Responsabile del Servizio Tecnico o all'ente interessato, i quali prescriveranno nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

- 8.5 La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti pubblici che li hanno installati.
- 8.6 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.

## **B) spazi pubblici o ad uso pubblico**

### **Art. 9. (Disciplina del verde)**

- 9.1 Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
- 9.2 La realizzazione di spazi verdi in ambito urbano comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
- 9.3 L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
- 9.4 La distanza degli alberi dal confine con spazi privati o dagli edifici deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti;
- 9.5 Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti, nonché le disposizioni di Codice Civile in materia.
- 9.6 La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
- 9.7 Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
- 9.8 Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata il più possibile l'impermeabilizzazione del terreno;
- 9.9 Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei;
- 9.10 La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
- 9.11 Nel caso di nuove piantumazioni, devono essere poste in opera essenze preferibilmente autoctone, di cui si fornisce di seguito un primo elenco esemplificativo e non esaustivo:

#### **Elenco delle specie arboree da utilizzarsi negli interventi**

<b>Famiglia</b>	<b>Nome scientifico</b>	<b>Nome comune</b>
Aceracee	<i>Acer campestre</i>	Acero campestre
Betulacee	<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero

Corylacee	<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco
Fagacee	<i>Castanea sativa</i>	Castagno
	<i>Quercus cerris</i>	Cerro
	<i>Quercus petraea</i>	Rovere
	<i>Quercus robur</i>	Farnia
Juglandacee	<i>Juglans regia</i>	Noce
Moracee	<i>Morus alba</i>	Gelso bianco
	<i>Morus nigra</i>	Gelso nero
Oleacee	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frassino ossifillo
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino maggiore
	<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
Rosacee	<i>Crataegus azarolus</i>	Azzerruolo
	<i>Malus sylvestris</i>	Melo selvatico
	<i>Mespilus germanica</i>	Nespolo
	<i>Prunus avium</i>	Ciliegio selvatico
	<i>Prunus mahaleb</i>	Ciliegio canino
	<i>Prunus padus</i>	Pado
	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Pero selvatico
	<i>Sorbus domestica</i>	Sorbo comune
	<i>Sorbus torminalis</i>	Ciavardello
Salicacee	<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco
	<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero
	<i>Populus tremula</i>	Pioppo tremolo
	<i>Salix alba</i>	Salice bianco
	<i>Salix caprea</i>	Salicone
Tiliacee	<i>Tilia cordata</i>	Tiglio selvatico
Ulmacee	<i>Ulmus minor</i>	Olmo campestre

#### Elenco delle specie arbustive da utilizzarsi negli interventi

Famiglia	Nome scientifico	Nome comune
Berberidacee	<i>Berberis vulgaris</i>	Crespino
Caprifoliacee	<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco nero
	<i>Viburnum lantana</i>	Lantana
	<i>Viburnum opulus</i>	Pallon di maggio
Celastracee	<i>Euonymus europaeus</i>	Evonimo
Cornacee	<i>Cornus mas</i>	Corniolo
	<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello
Corylacee	<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo
	<i>Spartium junceum</i>	Ginestra odorosa
Oleacee	<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro volgare
Rhamnacee	<i>Frangula alnus</i>	Frangola
	<i>Rhamnus catharticus</i>	Spincervino
Rosacee	<i>Crataegus azarolus</i>	Azzerruolo
	<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino
	<i>Crataegus oxyacantha</i>	Biancospino
	<i>Mespilus germanica</i>	Nespolo
	<i>Prunus mahaleb</i>	Ciliegio canino
	<i>Prunus padus</i>	Pado
	<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
	<i>Rosa canina</i>	Rosa selvatica
	<i>Rosa gallica</i>	Rosa gallica
	<i>Sorbus torminalis</i>	Ciavardello
Salicacee	<i>Salix caprea</i>	Salicone
	<i>Salix cinerea</i>	Salice grigio
	<i>Salix purpurea</i>	Salice rosso
	<i>Salix triandra</i>	Salice da ceste
	<i>Salix viminalis</i>	Salice da vimine

## **Art. 10. (Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico)**

- 10.1 Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
- 10.2 Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
- 10.3 È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi, quando non siano parte di un progetto architettonico compiuto, visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente o la rimozione di oggetti, depositi, materiali, rivestimenti, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

## **Art. 11. (Insegne e mezzi pubblicitari)**

- 11.1 Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, debbono considerarsi parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere ed il decoro dei luoghi.
- 11.2 La loro installazione è disciplinata da apposito regolamento ex D.lgs 15 novembre 1993, n. 507 approvato dal Consiglio Comunale di Basiano con delibera n. 30/1994 e dal Consiglio Comunale di Masate con delibera n. 37/1994. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari su immobili privati è disciplinata, oltre che dalle norme di legge vigenti in materia, dai successivi artt. 38 e 39 per quanto attiene i supporti di dimensioni più contenute.
- 11.3 L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà comunque essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.
- 11.4 Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
- 11.5 Allo scopo di conseguire gli obiettivi di decoro urbano e salvaguardia della qualità percettiva dei centri abitati di cui al precedente articolo 2, l'installazione di mezzi pubblicitari di qualsiasi tipo - provvisorio o permanente - è consentita esclusivamente nelle seguenti strade:
- via Carlo Porta di Basiano;
  - viale delle Industrie di Basiano;
  - via Pirandello di Basiano;
  - S.P. 179 di Basiano e di Masate;
  - S.S. 525 di Masate
- 11.6 Gli impianti pubblicitari permanenti già installati sulle vie ricomprese nell'elenco di cui al precedente comma potranno - previa verifica della loro regolare autorizzazione - essere mantenuti in essere sino alla naturale scadenza dell'autorizzazione vigente (comunque non oltre 2 anni dall'entrata in vigore del Regolamento) o - viceversa - fino alla totale o parziale sostituzione dell'impianto o dei suoi contenuti promozionali. L'amministrazione comunale potrà disporre la rimozione degli impianti a cura e spese del richiedente.

## **Art. 12. (Passaggi pedonali)**

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

- 12.3 La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
- 12.4 Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti (10 mm); i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
- 12.5 Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

### **Art. 13. (Percorsi ciclabili)**

- 13.1 La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
- 13.2 Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggibiciclette.
- 13.3 Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di norma pari ad almeno m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di norma pari ad almeno m. 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.
- 13.4 Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. 47207 del 22.12.99.
- 13.5 La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
- 13.6 Negli edifici adibiti a residenza, a produzione, ad attività terziarie e di pubblico interesse, ovvero nelle relative aree di pertinenza devono essere realizzati e resi disponibili appositi spazi per il deposito delle biciclette nella misura di 1/5 degli abitanti/fruitori teorici dell'immobile.

### **Art. 14. (Spazi porticati)**

- 14.1 La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
- 14.2 Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
- 14.3 Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
- 14.4 Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

### **Art. 15. (Occupazione degli spazi pubblici)**

- 15.1 Chiunque intenda occupare o manomettere porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, secondo quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico, indicando la superficie che intende occupare, le opere e l'uso previsti, nonché la durata presunta dell'occupazione.
- 15.2 Tale occupazione dovrà avvenire nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

- 15.3 Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della Concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
- 15.4 Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della Concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
- 15.5 La Concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e, in particolare, gli accorgimenti da adottare per la tutela della pavimentazione, nonché indica il termine finale della Concessione medesima.
- 15.6 La Concessione all'utilizzazione di spazi pubblici non esonera dall'obbligo di ottenere specifica e successiva Autorizzazione amministrativa alla posa in opera dei manufatti che hanno determinato la richiesta.
- 15.7 Scaduto il termine stabilito di cui al quarto comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della Concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

#### **Art. 16. (Disciplina d'uso del sottosuolo)**

- 16.1 L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 (Gazz. Uff. 11 marzo 1999, n. 58), ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
- 16.2 Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità.
- 16.3 Gli spazi del sottosuolo che comportano presenza di persone dovranno essere:
  - a) aereati ed aventi caratteristiche strutturali così come previste dal Regolamento d'Igiene;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) in caso di spazi aperti al pubblico, conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
  - e) conformi alla normativa relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
- 16.4 Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri attendibili sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
- 16.5 Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
- 16.6 Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte, rispettando le disposizioni di cui all'allegato "C" al presente Regolamento.
- 16.7 Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti preferenzialmente nel sottosuolo, quando tecnicamente ed economicamente possibile cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.
- 16.8 In relazione alle future esigenze di cablaggio del territorio, l'Amministrazione potrà prevedere un Piano generale del sottosuolo (in armonia con le disposizioni di cui alla Regionale 3/05), con prescrizioni e norme specifiche per la realizzazione dei cunicoli di cui al comma precedente.
- 16.9 Con particolare riferimento ai piani di cablaggio presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazioni.

### **Art. 17. (Reti di servizi pubblici)**

- 17.1 Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
- 17.2 I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
- 17.3 Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
- 17.4 I portelli di chiusura degli alloggiamenti contatori dovranno essere armonizzati con l'estetica degli edifici e delle recinzioni nelle quali si inseriscono. Nelle zone storiche e di interesse ambientale non dovranno comunque danneggiare preesistenze di qualità ed essere quanto più possibile mimetizzati nel contesto delle costruzioni.

### **Art. 18. (Volumi tecnici ed impiantistici)**

- 18.1 I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare armonizzate con le caratteristiche del contesto in cui si collocano;
- 18.2 La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo;
- 18.3 Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza con superficie inferiore a 22 mq non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione anche all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente. Tali manufatti debbono tuttavia rispettare le disposizioni urbanistiche relative agli indici minimi di permeabilità dei suoli, ovvero predisporre nell'ambito del medesimo comparto misure equipollenti di compensazione di tali parametri. Nei Piani di Recupero relativi ad edifici plurifamigliari, per i quali l'ente gestore disponga l'obbligo di realizzazione di una nuova cabina elettrica, essa dovrà preferibilmente essere ricavata entro il perimetro dell'edificio, in posizione accessibile e quanto più possibile circondata da pareti che isolino e proteggano gli ambienti confinanti dalla propagazione di campi elettromagnetici.
- 18.4 Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
- 18.5 Le nicchie contatori ed i locali destinati ad accogliere gruppi di misurazione privati ed impianti simili dovranno essere ricavati entro la sagoma delle recinzioni rivolte verso la pubblica via, onde consentire un agevole lettura e manutenzione da parte degli operatori delle società di gestione delle reti di sottoservizi. La loro realizzazione dovrà, quanto più possibile, risultare integrata con il contesto edilizio ed ambientale circostante, contenendo massimamente le dimensioni, evitando di mascherare l'edificio principale o la prospettiva visuale in corrispondenza di incroci stradali, limitando sporti e sopraelevazioni oltre l'estradosso della recinzione, impiegando altresì materiali e forme omogenee con quelle dei manufatti a cui si accostano.

### **Art. 19. (Intercapedini e griglie di aerazione)**

- 19.1 Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
- 19.2 In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.



- 19.3 Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli, mantenendosi altresì conformi a quanto disposto dal precedente art. 12.4.
- 19.4 La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

#### **Art. 20. (Strade private ad uso pubblico)**

- 20.1 Si definiscono "strade private di uso pubblico" (e, pertanto, assoggettate ai disposti del CdS in base all'art. 2 del medesimo) le aree di natura privata destinate alla libera circolazione di un numero indeterminato ed indiscriminato di persone, veicoli o animali.
- 20.2 La costruzione di strade private ad uso pubblico è consentita, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, nell'ambito dei Piani Attuativi, nell'ambito dei provvedimenti abilitativi di interventi edilizi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa stipula di apposita convenzione.
- 20.3 I soggetti proprietari di tali strade debbono provvedere:
- a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche e dei reflui fognari, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
- 20.4 Le strade private ad uso pubblico di nuova costruzione poste a servizio di lotti residenziali costituiti da più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- 20.5 Le strade private ad uso pubblico poste a servizio di lotti residenziali costituiti da una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.
- 20.6 Le strade private ad uso pubblico poste a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,50 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,50 nel caso di doppio senso di marcia, nonché raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e - se cieche - devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
- 20.7 Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
- 20.8 Le strade ad uso pubblico poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, nonché di appositi passaggi protetti riservati alla viabilità pedonale.

### **C) spazi privati**

#### **Art. 21. (Accessi e passi carrabili)**

- 21.1 L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, come tale, se necessario, individuato con segnale di divieto di sosta.
- 21.2 Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.

- 21.3 L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 21.4 L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
- nelle strade di rilevante e media importanza viabilistica (extraurbane secondarie), l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile realizzare l'inversione di marcia del veicolo nello spazio privato e la conseguente immissione frontale del veicolo stesso in uscita sullo spazio pubblico;
  - nelle restanti strade, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato può essere consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.
- 21.5 L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
- nel caso di nuovi insediamenti di rilevante dimensione, non è consentito aprire nuovi passi carrai che affaccino su strade di primaria importanza, quando queste non siano attrezzate con controviali o strade di arroccamento a servizio del traffico locale;
  - nelle strade di rilevante importanza viabilistica (extraurbane secondarie), il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve comunque essere arretrato di almeno 4,50 m. dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45 gradi sessagesimali;
  - nelle strade di media importanza viabilistica (urbana di quartiere), il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza;
  - nelle restanti strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, anche se non dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.
- 21.6 I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno in misura tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
- 21.7 Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno cinque metri di lunghezza. Qualora leggermente inclinato, tale spazio dovrà avere comunque dislivello massimo inferiore a 50 cm., in modo tale da non impedire ai veicoli in uscita la percezione del traffico in transito sulla strada nella quale vanno ad immettersi.
- 21.8 Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere le seguenti caratteristiche:
- pendenza non superiore al 20%;
  - in caso di rampe a servizio di più di 4 posti macchina, larghezza della rampa non inferiore a m 4,50;
  - percorso pedonale di larghezza non inferiore a cm 60 quando la rampa d'accesso ha pendenza superiore al 15%, serve più di 4 posti macchina e costituisce l'unica via d'uscita per i pedoni;
  - raggio di curvatura, misurato sul filo esterno della curva, maggiore di m 6,0 ferme restando le prescrizioni più restrittive vigenti in materia di protezione dai rischi di incendio e di superamento delle barriere architettoniche.
- 21.9 In ogni caso, quando la via di uscita per i pedoni risulta essere unica, il percorso ad essi dedicato dovrà soddisfare i requisiti di accessibilità o adattabilità di cui all'art. 2 del DM 236/89 applicativo della LR 13/89 in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati.

- 21.10 In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandone il pedegalla al piano con apposito elemento voltatesta.
- 21.11 Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.
- 21.12 La distanza di un passo carraio dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 0,50.
- 21.13 Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 6,50.
- 21.14 In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di smussi nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
- a) la larghezza dello smusso corrispondente al passo carrabile non sia inferiore a 3 m. e non sia superiore a 4,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
  - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità, attestata dal progettista e confermata dall'ufficio comunale, che risultino comunque nel limite delle eccezioni consentite dal Codice della Strada;
- 21.15 L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva una distanza minima dall'intersezione delle carreggiate, misurata senza tenere conto della curva di raccordo, pari a:
- a) m 12,00 in caso di strade urbane di connettivo;
  - b) m 7,00 in caso di strade locali di accesso e servizio esclusivo di singoli edifici o insediamenti; possono essere autorizzate distanze inferiori a quelle previste dalla lettera a) del presente comma in caso di passi carrai già esistenti, nel caso in cui non sia possibile procedere al loro adeguamento.
- 21.16 Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano. Tuttavia gli stessi dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento nel caso di demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza. L'amministrazione potrà richiedere l'adeguamento alla presente norma anche in caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
- 21.17 In caso di comprovata necessità, in relazione ad esigenze di sicurezza del traffico, in particolare in caso di accesso carraio soggetto a traffico pesante (autocarri, autoarticolati e simili) possono essere prescritte caratteristiche differenti e misure superiori a quelle del presente articolo.
- 21.18 Il passo carrabile può essere consentito, anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

## **Art. 22. (Parcheggi pertinenziali)**

- 22.1 Nel sottosuolo degli immobili, ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati - ad uso esclusivo dei residenti - anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a m. 300 di percorso pedonale, purché non in contrasto con lo strumento urbanistico comunale, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
- 22.2 In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle

superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a m. 300 di percorso pedonale, con i limiti di cui al precedente comma.

- 22.3 Possono infine essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo, ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

### **Art. 23. (Allacciamento alle reti fognarie)**

- 23.1 Nelle zone servite da pubblica fognatura, tutti gli immobili devono convogliare le acque nere di scarico nelle relative condutture, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Fognatura Comunale o dell'eventuale gestore del servizio di fognatura.
- 23.2 Ove possibile, previa conseguimento di idonea autorizzazione e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie nonché delle disposizioni impartite dal locale gestore della rete, le acque meteoriche potranno essere smaltite in corpi idrici superficiali o nel sottosuolo, purché adeguatamente trattate a norma di legge. (attraverso pozzi perdenti, pozzetti desolatori, vasche di decantazione, ecc.).
- 23.3 Negli insediamenti produttivi, prima dell'allacciamento alla pubblica fognatura, deve essere comunque realizzato un pozzetto d'ispezione che consenta agevolmente il controllo ed il prelievo delle acque di scarico.
- 23.4 Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti (in particolare dal Regolamento Regione Lombardia 24 marzo 2006 (BURL. 28-3-2006, n. 13, 1° s.o., dal DPR 236/1988 e dal D.lgs 152/1999).
- 23.5 È vietato scaricare su suolo pubblico le acque meteoriche provenienti da insediamenti privati.
- 23.6 Il piano cortile dei nuovi fabbricati dovrà essere realizzato ad una quota tale da evitare il riflusso delle acque meteoriche dalle strade all'interno delle private proprietà, evitando tassativamente di realizzare livelli di piano terreno posti ad una quota inferiore al piano stradale di accesso.

### **Art. 24. (Allacciamento alle reti impiantistiche)**

- 24.1 Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
- 24.2 Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
- 24.3 Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 152/2006.

### **Art. 25. (Recinzioni)**

- 25.1 In caso di aree destinate dagli strumenti urbanistici ad uso pubblico o soggette a P.A., prima dell'attuazione delle previsioni urbanistiche sono consentite solo recinzioni in siepe e/o rete metallica, senza zoccolo in muratura
- 25.2 Le eventuali prescrizioni in materia di recinzioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente e nei relativi Piani Attuativi prevalgono rispetto alle indicazioni del presente articolo.
- 25.3 I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
- 25.4 Nelle zone residenziali, l'altezza delle recinzioni affacciate verso strada pubblica o di uso pubblico, misurata a partire dalla quota del suolo confinante, non può essere superiore

a m 2,00; con la porzione inferiore cieca di supporto in cls non superiore a cm. 50 e la parte superiore trasparente non superiore a 150 cm. Altezze maggiori sono consentite unicamente quando parte della recinzione è costituita da muri di sostegno contro terra; in tal caso l'altezza della recinzione, misurata a partire dalla quota del suolo del lotto recintato, non può superare m 1,40.

- 25.5 Nelle zone produttive e commerciali, viceversa, l'altezza delle recinzioni, misurata a partire dalla quota del suolo pubblico o privato confinante con il lotto recintato, non può essere superiore a m 2,00 con la porzione inferiore cieca di supporto in cls non superiore a cm. 50 e la parte superiore trasparente.
- 25.6 Tra proprietà private l'altezza delle recinzioni, misurata a partire dalla quota del suolo privato confinante maggiormente depresso, non può essere superiore a m 2,00.
- 25.7 Le recinzioni di cui al comma precedente devono essere realizzate con manufatti trasparenti (reti o cancellate), salvo diverso accordo tra le proprietà confinanti, e devono mantenere un aspetto decoroso. Nel caso di recinzioni interne ad una corte comune, utilizzate per separare differenti proprietà affacciate su di un contesto cortilizio unitario per il quale sia bene conservare l'unitarietà visiva e spaziale, il Responsabile del Procedimento può prescrivere l'impiego di separazioni in siepe viva di h. max 70 cm (con esclusione tassativa di cancellate e muretti divisorii).
- 25.8 Le recinzioni non devono mai ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, conservando il più possibile la percezione della cortina muraria interna al lotto edificato. Nelle tratte intercluse tra la recinzione fronte strada ed il punto interno di allineamento con il fabbricato principale, saranno pertanto vietate le recinzioni di altezza e foggia differente da quella trasparente realizzata sul fronte principale. E' altresì vietato l'impiego di siepi vegetali a ridosso delle porzioni trasparenti di recinzione che ne vanifichino l'effetto di percezione visiva previsto.
- 25.9 In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
- 25.10 Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
- 25.11 Nelle zone agricole, di norma, le recinzioni sono vietate, fatto salvo l'impiego di cortine vegetali autoctone che garantiscano il transito di piccoli animali. Fanno eccezione i lotti di terreno agricolo dimostratamente destinati alla coltura di ortaggi o di altre varietà bisognose di particolare protezione, per i quali potranno essere autorizzate recinzioni leggere in rete metallica o legno da rimuoversi a cura dell'agricoltore in caso di dismissione dell'attività colturale specifica.
- 25.12 Nelle aree destinate ad usi diversi da quello agricolo, in fregio all'alveo dei corsi d'acqua pubblici (fiumi, torrenti, rivi, canali) sono consentite solo recinzioni in siepe o altra cortina vegetale autoctona; tutte le opere che interessino l'alveo sono soggette alla preventiva autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela.
- 25.13 Nelle aree soggette a vincolo ambientale, entro l'ambito del Parco Adda Nord, in caso di contrasto con le norme locali, prevale la normativa maggiormente restrittiva.
- 25.14 L'Amministrazione Comunale, ha facoltà di accogliere o richiedere - per particolari e motivate esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza o di decoro - soluzioni alternative di recinzione (comprese le recinzioni non trasparenti, con muro pieno).
- 25.15 I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
- 25.16 Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed armonicamente inserite nel contesto della struttura.
- 25.17 I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- 25.18 Le nicchie ed i locali contatori realizzati lungo le recinzioni dovranno conformarsi alle disposizioni di cui all'art. 18.5 del presente Regolamento.

## **Art. 26. (Aree inedificate, edifici in disuso e cave)**

- 26.1 Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
- 26.2 Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
- 26.3 Il Responsabile del Servizio competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, 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 di stabilità e durata.
- 26.4 Nei casi in cui vengano attuate demolizioni di fabbricati o porzioni di edifici senza che se ne preveda l'immediata ricostruzione, la proprietà di tali immobili dovrà provvedere a garantire condizioni di impermeabilità e coibentazione termica delle superfici confinanti con ambienti abitati, per tramite di guaine, schiumogeni, pannelli polivinilici o altri prodotti opportunamente applicati sulle murature esposte agli agenti atmosferici.
- 26.5 Salvo che non ostino vincoli particolari, l'attività agricola è consentita in tutte le aree inedificate, anche intercluse al centro abitato, nel rispetto delle esigenze di tutela igienica, acustica ed olfattiva delle contigue residenze, e ciò sino all'attuazione della specifica destinazione prevista dallo Strumento Urbanistico vigente.
- 26.6 I proprietari dei terreni sono responsabili della eventuale formazione abusiva di discariche di rifiuti su tali aree e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati. L'Amministrazione Comunale può assumere tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi da gioco o ad altre attività di pubblico interesse.
- 26.7 I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.
- 26.8 Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che altro, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il corretto deflusso ed esito, sentendo in merito l'Ufficio Tecnico Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.
- 26.9 Le aree di cava devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro e possibilmente mascherate alla vista per tramite di barriere vegetali permanenti ed autoctone.
- 26.10 In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si potrà provvedere all'esecuzione d'ufficio, addebitando le spese alla proprietà degli immobili.

## **Art. 27. (Sistemazioni esterne ai fabbricati)**

- 27.1 Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti al fine di poterne effettivamente dichiarare ultimate le opere relative.
- 27.2 La progettazione degli interventi privati di sistemazione dei giardini, dei cortili e delle aree verdi pertinenziali degli edifici di nuova costruzione (nonché di quelli oggetto di ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche organiche e sostanziali) dovrà seguire criteri di progettazione bio-climatica, mantenersi conforme alle disposizioni di cui agli artt. 49.9 – 49.13 (relative alle operazioni di governo del verde) e di norma utilizzare le essenze autoctone elencate all'art. 9.11.
- 27.3 Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati dei lotti residenziali edificabili, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde. In particolare, gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono di norma essere sistemati a verde o con materiali drenanti in misura minima pari a quanto disposto dal vigente PGT, limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna dei veicoli. Per drenante va intesa una pavimentazione che consenta alle acque piovane di percolare interamente nel sottosuolo, con esclusione assoluta di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche (la cui presenza sarà assunta quale parametro dimostrativo delle caratteristiche di impermeabilità del suolo).
- 27.4 Nelle zone produttive e commerciali la percentuale di cui al comma precedente può essere ridotta conformemente a quanto previsto dal vigente PGT (con impiego degli stessi parametri di cui all'art. precedente).
- 27.5 Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno, in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.
- 27.6 Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso (L.R. 17/00) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.
- 27.7 Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

## **Art. 28. (Toponomastica e segnaletica)**

- 28.1 Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti o di altri manufatti privati, non visibili da strade o da altri spazi pubblici, per apporvi targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi e lapidi, purché il manufatto non sia soggetto a vincolo di cui alla parte seconda del D.Lgs. 42/04 e non si trovi in aree di tutela ambientale di cui alla parte terza dello stesso Decreto.
- 28.2 È riservata all'Amministrazione Comunale la potestà di applicare e di mantenere, sulle pareti di manufatti privati direttamente confinanti con le strade o con altri spazi pubblici, segnaletica o altri indicatori ed impianti di pubblica utilità secondo le disposizioni di cui all'art. 8.
- 28.3 Tutti gli interventi devono essere conformi alle prescrizioni eventualmente deliberate dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione di apposito repertorio.
- 28.4 Gli interventi in materia di toponomastica e segnaletica sono soggetti alle prescrizioni in materia del vigente "Regolamento comunale per la pubblicità".
- 28.5 Nelle zone storiche o di interesse ambientale la toponomastica urbana e la numerazione civica dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e utilizzando tipologie unificate, se del caso segnalando, sotto il nome attuale della via, l'antica denominazione. I tabelloni pubblicitari dovranno essere il più possibile evitati e, se necessari per avvisi di pubblico interesse, essere realizzati con particolare attenzione, ricorrendo all'uso di materiali tradizionali.

28.6 Nelle medesime zone anche la segnaletica stradale dovrà essere realizzata con i materiali meno disturbanti l'ambiente e con le dimensioni più piccole consentite dal Codice della Strada.

#### **Art. 29. (Numero civico degli edifici)**

- 29.1 I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal competente Ufficio devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del D.P.R. 30/05/1989 n. 223.
- 29.2 Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da due o tre metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
- 29.3 Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese del Comune.
- 29.4 E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
- 29.5 In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di variazioni della numerazione civica, il proprietario deve restituire al Comune, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

#### **Art. 30. (Targhe energetiche)**

- 30.1 L'Ente competente (CENED) consegnerà la Targa Energetica ai possessori degli edifici che abbiano conseguito un attestato di Certificazione Energetica conforme alle disposizioni di cui al punto 8 della DGR VIII/5773. La targa energetica viene rilasciata solamente nei casi in cui l'attestato di certificazione energetica sia riferito all'intero edificio.
- 30.2 La targa energetica dovrà essere riprodotta in conformità al modello riportato nell'Allegato D al documento denominato "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia", pubblicato dalla Regione Lombardia (appendice "A" del presente Regolamento).
- 30.3 La targa energetica deve obbligatoriamente essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità.
- 30.4 Qualora venga aggiornato l'attestato di certificazione energetica, è fatto obbligo di provvedere all'aggiornamento della targa energetica dell'edificio.

#### **Art. 31. (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)**

- 31.1 I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
- 31.2 Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
- 31.3 Il Responsabile del Servizio competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
- 31.4 Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – al pari che negli stabili di nuova costruzione – devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e la penetrazione dei volatili e degli animali in genere. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. Si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti, nonché da quanto previsto dal Regolamento d'Igiene vigente.



## **CAPO 2° - OPERE MINORI**

### **Art. 32. (Comunicazione per Opere Minori)**

- 32.1 Fatte salve le previsioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, gli interventi di seguito elencati, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.
- pensiline e tettoie
  - pergolati
  - gazebi prefabbricati
  - tende da sole
  - vetrine, vetrinette, bacheche
  - insegne e targhe
  - cartellonistica murale o a struttura autoportante
  - tinteggiature esterne
  - decorazioni e pitture murali
  - applicazione di inferriate, infissi e serramenti
  - piccoli manufatti da giardino, cassette in legno, ricoveri attrezzi, barbecue, voliere
  - pavimentazioni esterne
  - fontane, vere da pozzo
  - piscine smontabili
  - antenne televisive paraboliche, impianti di condizionamento, canne fumarie
  - pannelli solari e fotovoltaici
- 32.2 La comunicazione, in carta semplice (secondo l'allegata modulistica) ed accompagnata da uno schema progettuale semplificato, non necessariamente a firma di tecnico abilitato, dovrà essere corredata da quanto all'occorrenza indispensabile per una completa comprensione dell'opera proposta (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione delle dimensioni, dei materiali impiegati, delle finiture, delle colorazioni, ecc).
- 32.3 È fatta salva la preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D.Lgs. 42/04 per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale, e dal Codice della Strada e relativo Regolamento, per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale.
- 32.4 Nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale dovrà essere prodotta deliberazione preventiva di assenso, assunta dall'Assemblea Condominiale.
- 32.5 I limiti dimensionali di superficie indicati nei successivi articoli (da 33 a 50) si intendono vincolanti con una percentuale di tolleranza pari al 10%.
- 32.6 L'esecuzione di interventi in difformità o in mancanza della comunicazione è punita, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 18.8.2000 n°267, con sanzione amministrativa pecuniaria da 25 € a 500 €.

### **Art. 33. (pensiline e tettoie)**

- 33.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le pensiline di modesta dimensione ad uso pubblico e privato e le tettoie aggettanti da murature esistenti, prive di pilastratura di supporto a terra, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
- 33.2 Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le pensiline di attesa mezzi pubblici, per la protezione di attività commerciali minori, purché non superino i 9,00 mq di superficie lorda ed i 240 cm. di altezza al colmo, eccedendo i quali si renderà necessario conseguire Permesso di Costruire o inoltrare DIA.
- 33.3 Possono altresì rientrare nella categoria di cui al comma 1 le tettoie di uso pubblico o privato, purché non superino i 6,00 mq di superficie lorda, e non aggettino oltre i 120 cm

dal filo della muratura perimetrale in cui sono inserite. Anche in questo caso, il superamento dei limiti fissati renderà necessario conseguire Permesso di Costruire o inoltrare DIA

- 33.4 Tettoie e pensiline, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, in particolar modo se poste su spazi pubblici o privati fronte strada. Inoltre, tali manufatti non devono mai rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
- 33.5 Non rientrano in alcun modo nel presente articolo i porticati coperti, di qualsiasi tipologia e materiale siano realizzati.

#### **Art. 34. (pergolati)**

- 34.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le strutture in legno o metallo di modeste dimensioni, permanentemente infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali, vive o essiccate purché permeabili (rampicanti, viti, arelle, graticci in bambù, ecc.), purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
- 34.2 Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1 i pergolati installati su pertinenze private, purché non superino i 20,00 mq di superficie lorda ed i 240 cm di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di metri 5, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
- 34.3 Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

#### **Art. 35. (gazebo prefabbricati)**

- 35.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i gazebo di modeste dimensioni in legno, plastica o metallo, anche non infissi al suolo, privi di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali o dai teli stagionali in tessuto o plastica leggera, purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
- 35.2 Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1 i gazebo installati su pertinenze private, purché non superino i 9,00 mq di superficie lorda ed i 240 cm di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di metri 5 nei casi di strutture permanentemente ancorate al suolo, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA

#### **Art. 36. (tende da sole)**

- 36.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le tende da sole, piane, curve o a capottina, fissate a sbalzo dalle murature perimetrali degli edifici e prive di pilastri di supporto, applicate ad edifici ubicati in centro storico, nei contesti condominiali ovvero aggettanti sul suolo pubblico, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
- 36.2 Tutte le tende da sole, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, ne impedendo mai il transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
- 36.3 Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

36.4 Le eventuali tende da sole ad uso commerciale, installate a protezione di superfici esterne a plateatico dei pubblici esercizi (tavolini per il consumo di alimenti, gelaterie, ecc.) sono da intendersi escluse dalla presente categoria ed assoggettate a titolo edificatorio ordinario.

#### **Art. 37. (vetrine, vetrinette, bacheche)**

37.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.

37.2 Gli arredi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 10 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, né impedendo mai il transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.

37.3 L'autorizzazione all'installazione di uno qualsiasi degli arredi di cui al comma 1 non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio competente del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.

#### **Art. 38. (insegne e targhe)**

38.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le insegne o targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali, applicate sugli edifici o le recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.

38.2 Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le targhe esposte sugli edifici ubicati entro il perimetro dell'urbano consolidato, con dimensioni non superiori a 25x40 cm, realizzate in metallo, vetro o plexiglass ed applicate in posizione complanare alla parete di riferimento per mezzo di viti, tasselli o piccoli distanziali. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA

38.3 Sono escluse dalla categoria di cui al comma 1 le insegne pubblicitarie a bandiera, i cartelloni ed i totem, i cassonetti al neon (piani, curvi ed in particolar modo se sporgenti sul marciapiede o sulla pubblica via).

38.4 Tutte le richieste di installazione di supporti di tipo pubblicitario non rientranti nella classificazione di cui al presente articolo possono essere valutate dalle autorità competenti sulla scorta delle disposizioni contenute nell'apposito Regolamento Comunale sulla Pubblicità, ed eventualmente autorizzate secondo le procedure nello stesso contenute.

#### **Art. 39. (cartellonistica murale o a struttura autoportante)**

39.1 I mezzi pubblicitari di qualsiasi natura (manifesti, cartelloni pubblicitari, targhe ed altre insegne) collegati o meno alle facciate degli edifici, sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano del territorio e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi. La localizzazione, le dimensioni e le caratteristiche di tali mezzi pubblicitari sono disciplinate dal Piano generale comunale degli Impianti Pubblicitari e pubblica affissione vigente.

#### **Art. 40. (tinteggiature esterne)**

40.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, gli interventi di nuova tinteggiatura o di modifica dei colori originari di qualsiasi edificio.

40.2 Sono esclusi dall'obbligo di Autorizzazione Amministrativa gli interventi di ripristino e/o rifacimento delle tinteggiature esistenti, classificati Ordinaria Manutenzione, ad esclusione di quelli relativi ad immobili vincolati o soggetti a vincolo paesistico, per i quali si adotteranno le usuali procedure di legge.

40.3 Le tinteggiature dei nuovi edifici dovranno essere eseguite accostando tra loro colori originati dalle terre locali, in un susseguirsi di tonalità che stacchino tra loro i singoli corpi di fabbrica ma evitando contrasti cromatici stridenti e di impatto sgradevole. Negli edifici residenziali ed in centro storico è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.

#### **Art. 41. (decorazioni e pitture murali)**

41.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, l'esecuzione di pitture murali, decorazioni, trompe l'oeil, graffiti o altri interventi artistici e decorativi sui prospetti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.

41.2 Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare, a giudizio dell'Amministrazione, offesa al pubblico pudore, né incentivo alla violenza.

#### **Art. 42. (applicazione di inferriate, infissi e serramenti)**

42.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, la posa di inferriate, infissi di fogge e dimensioni particolarmente invasive, cancellate o grate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.

42.2 Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, evitando di creare pericolo, ingombro od ostacolo al transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.

42.3 Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

#### **Art. 43. (piccoli manufatti da giardino, casette in legno, ricoveri, barbecue, voliere)**

43.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i manufatti da giardino, le casette in legno, i ricoveri per attrezzi da giardino, i canili, i barbecue e le voliere fisse, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 4 mq di superficie ed i 240 cm di altezza. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.

43.2 Tali manufatti – in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili – debbono tenere conto delle norme regolanti le distanze dai confini, nonché delle disposizioni in materia contenute nel Regolamento Locale d'Igiene, nonché in specifici regolamenti comunali (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).

#### **Art. 44. (pavimentazioni esterne)**

44.1 Rientra in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, la realizzazione di modeste porzioni di pavimentazione esterna alle abitazioni o agli edifici produttivi e commerciali, purché dotata dei requisiti di cui ai successivi commi.

44.2 Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le pavimentazioni di superficie complessivamente inferiore al 10% dell'area di lotto lasciata libera dall'edificio principale e comunque non superiore a 20 mq, realizzate in materiale lapideo o cementizio nel rispetto degli indici di permeabilità delle aree pertinenziali agli edifici. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.

44.3 Potranno essere consentite porzioni di pavimentazione con dimensioni superiori a quelle previste dal comma precedente se realizzate con materiali drenanti (definiti tali sulla scorta delle disposizioni del vigente PGT).

#### **Art. 45. (fontane, vere da pozzo)**

- 45.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le fontane, fontanelle, vere da pozzo, e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati su suolo pubblico ovvero entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo, modifichino percettivamente il contesto entro cui si collocano e possano costituire trasformazione edilizia del territorio ai sensi dell'art. 3 – comma 1 - lett. e) del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
- 45.2 Se realizzati su pertinenze private, gli interventi di cui al comma 1 dovranno comunque evitare di impattare negativamente sul contesto generale dell'abitato circostante e sulle proprietà finitime.

#### **Art. 46. (piscine smontabili)**

- 46.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le piscine scoperte, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
- 46.2 Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le piscine installate su pertinenze private, purché non superino i 40,00 mq di superficie lorda ed i 150 cm di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di metri 5, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
- 46.3 Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
- 46.4 Le piscine rientranti nella categoria di cui al presente articolo potranno essere realizzate a condizione che presentino sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura.

#### **Art. 47. (antenne televisive paraboliche, impianti di condizionamento, canne fumarie)**

- 47.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le antenne televisive, le antenne paraboliche, le antenne per la ricezione di segnali wi-fi, le apparecchiature di condizionamento, raffrescamento e ricambio dell'aria, le canne fumarie ed i comignoli in genere, che possono essere autorizzate con le procedure di cui all'art. 32 purché rispettose dei limiti e dei parametri di cui ai successivi commi.
- 47.2 L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
- a) tutti gli edifici composti da più unità (condomini o simili) già in possesso di un impianto centralizzato per la ricezione di impianti TV, o che intendono installarne uno, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
  - d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
  - e) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
  - f) sul disco dell'antenna parabolica non è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
  - g) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti. Copia di tale certificazione di conformità, prodotta

dall'impiantista installatore abilitato, dovrà essere prodotta agli uffici comunali successivamente alla posa in opera;

- h) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
- i) le antenne paraboliche devono essere installate sulla copertura degli edifici, quando possibile sui versanti opposti alle vie pubbliche
- j) solo quando venga dimostrata l'impossibilità tecnica all'installazione in copertura, potranno essere autorizzate antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica;

47.3 L'installazione di apparecchiature esterne destinate al condizionamento dell'aria deve avvenire preferibilmente su lastrici solari, terrazze, o vani (coperti o scoperti) nascosti alla vista dalla pubblica via, ovvero all'interno di nicchie appositamente predisposte nello spessore della muratura di tamponamento dell'edificio ed opportunamente mascherate da griglie di aerazione poste a filo della muratura medesima. Nel caso in cui tali accorgimenti non fossero dimostratamente realizzabili, tali apparecchiature dovranno essere poste sulle murature rivolte verso le corti interne, ad altezza superiore al estradosso delle finestre adiacenti, in posizione non molesta per il vicinato e possibilmente omogenea e coordinata con altre analoghe apparecchiature già autorizzate in precedenza nel medesimo ambito e contesto.

47.4 Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghe apparecchiature all'interno del medesimo contesto.

47.5 L'installazione di canne fumarie esterne e comignoli a tetto sarà autorizzata, entro il perimetro dei tessuti urbani consolidati, purché conforme ai requisiti igienico sanitari locali, non molesta per il vicinato e rispettosa dei materiali e del contesto ambientale e paesistico entro cui si inserisce.

#### **Art. 48. (pannelli solari e fotovoltaici)**

48.1 Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le installazioni di pannelli per la produzione di acqua calda sanitaria ed i pannelli fotovoltaici per la produzione di corrente elettrica da fonte solare, purché dotati dei requisiti di cui al successivo comma.

48.2 Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1, ed assoggettati alla procedura di cui all'art. 32, i pannelli da ubicare su tetti al di fuori delle zone soggette a vincolo paesaggistico che modifichino significativamente la sagoma dell'edificio, ossia che risultino non integrati nel manto di copertura o ad esso complanari (quest'ultimi verranno assoggettati a semplice comunicazione ai sensi del D.Lgs 30.5.2008 n. 115), purché di superficie complessiva inferiore o uguale a 6 mq. Il superamento del predetto limite comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.

### **CAPO 3° - GESTIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO**

#### **Art. 49. (abbattimento di alberature ad alto e medio fusto e governo del verde)**

49.1 Gli interventi di taglio alberature ad alto e medio fusto in ambito urbano ed extraurbano, che possono essere autorizzati, purché rispettose dei limiti e dei parametri di cui ai successivi commi.

49.2 Gli alberi ad alto fusto sono considerati a tutti gli effetti eccellenze del paesaggio locale e parte integrante del patrimonio ambientale territoriale, contribuendo altresì al perseguimento degli obiettivi di controllo del microclima esterno di cui all'art. 94 del presente Regolamento. Come tali, essi vanno quanto più possibile tutelati, conservandone la presenza e l'aspetto, ed evitando quanto più possibile il loro abbattimento, anche ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/08.

49.3 A particolare tutela sono sottoposte le alberature ad alto fusto che, per motivi connessi alla loro età, maestosità o rarità, possano essere considerate "monumenti naturali" e,

pertanto, assoggettati a vincolo assoluto di conservazione, anche ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/08.

- 49.4 L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto, con esclusione delle coltivazioni industriali (pioppicoltura ecc.) di specie legnose a rapido accrescimento, dovrà essere adeguatamente motivato e fatto oggetto di preventiva e specifica istanza di autorizzazione rivolta all'Ufficio Tecnico Comunale. Gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato che ne motivi l'indispensabilità. L'autorizzazione sarà di norma subordinata al reimpianto di essenze analoghe, in numero di norma triplo, ove l'intervento di abbattimento riguardi porzioni di territorio particolarmente povere di equipaggiamento vegetale e il reimpianto non sia, per altri motivi, vietato, sconsigliabile o materialmente impossibile. L'Ufficio Tecnico verificherà caso per caso l'opportunità di ridurre il numero dei reimpianti sulla scorta di particolari e documentate esigenze, vincoli od impedimenti.
- 49.5 Sono ammesse in ambito agricolo ed extraurbano, previa semplice comunicazione preventiva al Comune, attività di ceduzione, di scalvo e di spalatura anche per essenze ad alto fusto, purché non pregiate.
- 49.6 Sono soggetti ad analoga preventiva comunicazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria (pulizia e potatura) e le normali operazioni di coltivazione industriale, taglio ed espianto delle specie legnose a rapido accrescimento.
- 49.7 È comunque fatto salvo il rilascio preventivo del nulla-osta ambientale nei comparti soggetti alla tutela di cui al D.Lgs. 42/04 e, in particolare, nel caso dei boschi, per i quali andrà richiesta autorizzazione all'Ente Parco.
- 49.8 A regime di particolare tutela potranno altresì essere assoggettati quegli orti, giardini, reliquati, parchi alberati di uso e proprietà privata nei quali siano presenti insiemi organici di essenze di particolare pregio connessi alla loro età, maestosità o rarità. In tali ambiti potranno essere imposte le misure di tutela, conservazione e gestione di parchi e giardini fornite con deliberazione di Giunta Regionale n. 5/52777 del 18.5.94 (vedasi B.U.R.L. 29.7.94, terzo suppl. straord. al n. 30).
- 49.9 Le operazioni di piantumazione e re-impianto in ambito urbano dovranno essere realizzate temperando la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
- 49.10 L'inserimento di nuove alberature deve essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza degli spazi a disposizione, nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
- 49.11 La distanza degli alberi dal confine con altri spazi privati o dagli edifici deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti o prospicienti;
- 49.12 Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti.
- 49.13 La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
- 49.14 Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

- 49.15 Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno;
- 49.16 Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei;
- 49.17 La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

#### **Art. 50. (operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari, delle siepi)**

- 50.1 Rientrano in tale categoria, le operazioni di governo manutentivo periodico degli alberi, dei filari e delle siepi che, collocate in ambito agricolo o extraurbano, caratterizzano le rive dei corsi d'acqua, i perimetri degli appezzamenti coltivati, i bordi delle strade vicinali e poderali, il paesaggio rurale in genere, contribuendo altresì al perseguimento degli obiettivi di controllo del microclima esterno di cui all'art. 94 del presente Regolamento.
- 50.2 Tali interventi sono soggetti a semplice comunicazione, purché rispettose dei limiti e dei parametri di cui ai successivi commi.
- 50.3 Le attività di ceduzione, di scalvo e di spalcatura anche per essenze ad alto fusto, purché non pregiate, potranno essere precedute da semplice comunicazione di ordinaria manutenzione, purché realizzata sull'apposita modulistica comunale preordinata, nella quale il titolare del fondo e promotore dell'iniziativa si impegni a rilasciare almeno due-tre polloni ben conformati per ogni ceppaia, consentendo il periodico ricaccio delle essenze ed il mantenimento della percezione visiva del paesaggio.
- 50.4 Saranno assoggettate a preventiva comunicazione le attività di ceduzione svolte in ambiti sottoposti a vincolo ambientale, previa conseguimento della necessaria Autorizzazione Paesaggistica, nonché gli interventi su filari e siepi ad elevato impatto paesaggistico o contenenti essenze di pregio.

### **Titolo III – Gli edifici**

#### **CAPO 1° - CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI**

##### **Art. 51. (Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari destinate a residenza)**

- 51.1 Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento di tutte le attività proprie di un nucleo familiare ed i locali che lo compongono devono essere tutti raggiungibili o direttamente dall'interno dell'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti, anche lateralmente, evitando promiscuità con altri alloggi o altre unità immobiliari.
- 51.2 In base alla previsione di una permanenza delle persone di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
- a) spazi di abitazione veri e propri (locali di abitazione): camere da letto, soggiorni, cucine abitabili e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): studi, sale da gioco, sale di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, corridoi, disimpegno ecc..
- 51.3 E' fatto obbligo di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e se l'alloggio prevede più di un letto, anche le aree destinate al dormire, mentre tutte le altre aree, ed in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
- 51.4 L'altezza netta media interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.



- 51.5 L'altezza netta media interna può essere ridotta a m. 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b) e c) del precedente comma 2.
- 51.6 L'altezza netta media interna può essere ulteriormente ridotta a m. 2,10 nel caso dei ripostigli e dei luoghi di passaggio in genere.
- 51.7 Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,10 per i locali di abitazione ed i locali integrativi, ed a m. 1,80 per i locali di servizio.
- 51.8 Deve essere assicurata una superficie abitabile, al netto delle murature, non inferiore a mq. 14,00 per il primo abitante ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo così come definita dal Regolamento Locale di Igiene.
- 51.9 Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
- 51.10 Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata ed incrementata di mq. 3, quando il soggiorno comprende anche lo spazio di cottura.
- 51.11 Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina abitabile devono essere provvisti di finestra apribile.
- 51.12 L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq. 28,00 se per una persona e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.
- 51.13 La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
- 51.14 La superficie minima da attribuire al primo servizio igienico a disposizione dell'abitazione è di 4 mq. Tale servizio deve essere dotato di areoilluminazione naturale con una apertura di almeno 0,5 mq.
- 51.15 I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 2,00, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
- 51.16 Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti libere interessate da impianti piastrellate per un'altezza di almeno m. 2,00.
- 51.17 Dotazioni minori di quelle sopraindicate potranno essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti già autorizzati all'uso abitativo, a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale e/o architettonica previo rilascio di deroga ai sensi dell'art. 34 del presente regolamento.

**Art. 52. (parapetti, balconi ed altri accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute.)**

- 52.1 I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
- 52.2 I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00 per i primi due piani fuori terra ed a m. 1,10 per tutti gli altri piani.
- 52.3 Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 0,90 per i primi due piani fuori terra ed a m. 1,00 per tutti gli altri piani.
- 52.4 La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
- 52.5 La disposizione delle sbarre dovrà essere tale da evitare quanto più possibile il rischio di arrampicate da parte dei bambini.
- 52.6 Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione o di portici sottostanti e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m. 1,00.

- 52.7 Anche le scale e i relativi pianerottoli dovranno essere dotate di parapetto alto almeno 100 cm e rispettivamente di 110 cm oltre il secondo piano fuori terra, misurato al bordo del gradino e con intercapedini non superiori a 10 cm.
- 52.8 Le scale al servizio di più unità immobiliari non dovranno avere pedata inferiore a 30 cm e il rapportoalzata / pedata dovrà essere ricavato nel rispetto della formula di Blondel:  $2a + p = 62 - 64$  cm.
- 52.9 Tali scale non dovranno di norma avere gradini a palma d'oca e le relative rampe dovranno essere interrotte da pianerottoli di riposo almeno ogni 10 alzate.
- 52.10 Requisiti peggiori di quelli indicati ai commi precedenti potranno essere tollerati solamente in presenza di particolari esigenze di tutela artistica o ambientale di edifici preesistenti previo rilascio di deroga ai sensi del presente regolamento.

#### **Art. 53. (Spazi seminterrati e sotterranei, autorimesse)**

- 53.1. I locali dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
- a) seminterrato è quel locale che solo per porzione della sua altezza interna si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o è comunque coperto da terreno;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o comunque coperto da terreno.
- 53.2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, ecc. solo quando abbiano i requisiti igienici previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria in materia e comunque ammessi dallo strumento urbanistico comunale vigente.
- 53.3. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.
- 53.4. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
- 53.5. È fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.

#### **Art. 54. (Locali sottotetto)**

- 54.1. I vani di sottotetto o le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto titolo abilitativo, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
- 54.2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,40 ed un rapporto aeroilluminante non inferiore al valore di 1/8 della superficie pavimentata.
- 54.3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 55. (Servizi indispensabili degli edifici)**

- 55.1. Gli edifici devono essere dotati, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
- a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allentamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
  - d) evacuazione di gas e vapori.

## **CAPO 2° - NORME IGIENICHE**

### **A) Vivibilità degli edifici**

#### **Art. 56. (Cortili e cavedii)**

- 56.1 E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche dei cortili esistenti .Eventuali interventi di ristrutturazione che interessino cortili e cavedi, dovranno garantire la circolazione naturale dell'aria e della privacy.
- 56.2 Alle condizioni di cui al comma 1, è pertanto permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
- 56.3 Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di cavedii al solo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; tali cavedii devono essere aerati dal basso ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
- 56.4 In tali cavedii, non sono permessi aggetti.
- 56.5 Il fondo dei cavedii deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto di ammettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
- 56.6 La realizzazione dei cortili e dei cavedii è comunque sottoposta al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.

#### **Art. 57. (Comfort igrometrico)**

- 57.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale che in ogni locale si abbiano temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche attività svolte all'interno di ciascun ambiente.
- 57.2 La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C ne essere inferiore ai 18°C.
- 57.3 Sulle parti opache delle pareti degli alloggi non devono manifestarsi - nelle normali condizioni di occupazione e di uso previste dal progetto - fenomeni di condensazione superficiale del vapore acqueo.
- 57.4 La composizione delle murature degli edifici deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
- 57.5 La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve superare gli 0,25 m/secondo a 2,00 metri dal piano di calpestio e comunque conformi alle disposizioni del RLI. Valori maggiori sono consentiti esclusivamente se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati a particolari attività produttive.
- 57.6 Deve, in ogni caso, essere perseguita la ricerca del maggiore isolamento possibile dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione

#### **Art. 58. (Comfort acustico)**

- 58.1 Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo tale da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi sia dal rumore proveniente dall'ambiente esterno che da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
- 58.2 Di ciascuna nuova unità immobiliare dovranno essere verificati i requisiti acustici passivi, secondo le disposizioni di cui al terzo comma dell'art. 8 della L. 447/95 ed in base alla zonizzazione acustica in vigore nella porzione di territorio di competenza;
- 58.3 I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono pertanto essere verificati per quanto concerne:
- i rumori provenienti da ambiente esterno

- i rumori trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti
  - i rumori da calpestio
  - i rumori provocati da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio
  - i rumori provocati da attività contigue
- 58.4 Le pareti perimetrali esterne degli alloggi debbono comunque garantire in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato non inferiore a 30db.
- 58.5 Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono comunque garantire, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati non inferiori a 36db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
- 58.6 Con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio possono essere prescritti isolamenti acustici normalizzati con prestazioni superiori a quelle qui indicate, nell'ambito di zone particolarmente rumorose.

## **B) Scarichi e rifiuti**

### **Art. 59. (Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione dei reflui gassosi)**

- 59.1 I tetti, le terrazze, le pensiline e, in generale, tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare qualsiasi forma di stillicidio o sversamento che possa risultare di fastidio ai passanti e di danno alle facciate ed alle pavimentazioni stradali.
- 59.2 I tubi discendenti lungo le facciate a filo di strada dovranno essere, compatibilmente con la qualità delle murature preesistenti, incassati almeno sino all'altezza di 2,5 metri misurati dal piano del marciapiede.
- 59.3 È vietato immettere nei condotti pluviali scarichi che non siano di acque meteoriche.
- 59.4 L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, di norma, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.
- 59.5 È fatto assoluto divieto di installazione ed utilizzo di meccanismi tritarifiuti domestici applicati ai lavelli, che convogliano scarti alimentari e/o rifiuti organici di ogni genere nelle condotte fognarie comunali per tramite degli scarichi acque nere delle singole abitazioni.

### **Art. 60. (Raccolta differenziata dei rifiuti: locali e spazi)**

- 60.1 Allo scopo di ridurre massimamente il quantitativo di rifiuti non riciclabili, il loro smaltimento ed il conseguente valore delle tasse/tariffe applicate ai cittadini per la copertura dei loro costi il Comune organizza in varie forme la raccolta differenziata dei rifiuti.
- 60.2 L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi deliberativi, regola le modalità di periodica raccolta di tali rifiuti ed il loro conferimento ad impianto specializzato di trattamento.
- 60.3 Sull'intero territorio comunale è pertanto fatto obbligo a ciascun cittadino residente o soggetto iscritto al ruolo TARSU di svolgere quotidianamente la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti nell'ambito delle proprie abitazioni o attività economiche. Il mancato rispetto di tale obbligo potrà comportare l'applicazione delle sanzioni di legge.
- 60.4 Ciascuna unità immobiliare di nuova costruzione dovrà dotarsi di apposito spazio accessibile dalla pubblica via dove consentire la collocazione dei contenitori destinati a tali funzioni.
- 60.5 Ove possibile, la realizzazione di tali spazi potrà essere richiesta altresì nell'ambito di ristrutturazioni urbanistiche o edilizie di comparti di un certo rilievo dimensionale.
- 60.6 Nell'ambito dei Piani Attuativi dovranno essere individuati appositi spazi destinati ad una decorosa e funzionale collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

## **C) Sicurezza**

### **Art. 61. (Accorgimenti particolari da adottare nelle costruzioni al fine di prevenire il rischio di cadute dall'alto in caso di ispezioni o di interventi manutentivi)**

- 61.1 Le seguenti disposizioni si applicano per qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.), sia nel caso di nuove costruzioni che in occasione di interventi di riforma di edifici esistenti che comportino anche il sostanziale rifacimento della copertura.
- 61.2 Le sopraccitate operazioni devono essere progettate ed eseguite in modo tale che le successive azioni di controllo, manutenzione o di riparazione dell'edificio e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza sia per i lavoratori che effettuano tali lavori che per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
- 61.3 Per consentire l'accesso alla copertura devono essere realizzate una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza minima di 0,70 metri e altezza minima di 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili potranno essere adottate dimensioni diverse, ma che dovranno comunque garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
  - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 mq;
  - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
    - superficie almeno di 0.50 mq;
    - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere almeno di 0.70 m; in caso di riforma di edifici esistenti esso può essere ridotto a 0.65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
    - se a sezione circolare il diametro deve essere almeno di 0.80 m.
  - l'accesso da coperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
- 61.4 L'accesso ai luoghi elevati per interventi di manutenzione e riparazione deve poter avvenire in condizioni di sicurezza e a tale fine gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.).
- 61.5 Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati devono essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
- 61.6 Il rispetto della presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire, nel rispetto delle normative vigenti, idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti.
- 61.7 Nel caso di edifici industriali, terziari, commerciali e agricoli per i quali non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che indichi, almeno:
- a) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scala area, piattaforma elevabile ecc.);
  - b) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
- 61.8 Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

- 61.9 La suddetta disposizione si applica ~~anche~~ agli edifici di carattere *non* residenziale laddove non siano previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
- 61.10 I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
- 61.11 Tali dispositivi dovranno:
- a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della essere copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa e fino al punto più lontano;
  - b) facilmente identificabili per forma e/o colore o con altro mezzo analogo.
- 61.12 Nella zona di accesso alla copertura dovrà essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, nonché l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio.
- 61.13 Il punto di accesso dovrà essere conformato in modo tale da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
- 61.14 Tali dispositivi d'ancoraggio dovranno essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
- 61.15 I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
- 61.16 Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso della presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).
- 61.17 A lavori ultimati l'installatore dovrà attestare la conformità dell'installazione dei manufatti e dei dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
  - le certificazioni del produttore dei materiali e dei componenti utilizzati;
  - la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
  - la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
- 61.18 Tale attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.
- 61.19 Sin dalla progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (pareti a specchio e simili) sarà cura del tecnico incaricato dalla committenza indicare nei relativi elaborati grafici, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o di pulizia delle superfici esterne.
- 61.20 In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).
- 61.21 Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente dovrà prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle strutture ausiliarie necessarie.

- 61.22 Tali notizie dovranno essere fornite a maggior ragione laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistano manufatti fissi per accedervi.
- 61.23 L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica e riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.
- 61.24 Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della preventivazione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso dei lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
- 61.25 Ove non sia previsto tale fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
- 61.26 Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente dovrà essere allegata alla richiesta di Certificato di Agibilità del fabbricato e fornita al proprietario o comunque al futuro responsabile della gestione dell'immobile (Amministratore Condominiale, nel caso di residenze o simili, Responsabile della Sicurezza nel caso di attività non residenziali ecc.).
- 61.27 Tale documento dovrà essere aggiornato in occasione di ogni successivo intervento sulle componenti statiche, distributive o impiantistiche dell'edificio.

#### **Art. 62. (Attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia - PRAL)**

- 62.1 In attuazione della LR 29.9.2003 n°17 "Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto" ed alle successive disposizioni attuative emanate dall'ASL competente, tutti i proprietari (e gli amministratori condominiali) di edifici contenenti amianto, devono provvedere ad inoltrare l'autonotifica obbligatoria presso gli uffici SPSALL dell'ASL, allo scopo di contribuire alla redazione dei previsti Registri Regionali di Censimento della presenza di amianto negli immobili pubblici e privati e favorire l'attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia.

### **CAPO 3° – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

#### **Art. 63. (finalità e premesse.)**

- 63.1. La normativa contenuta nel presente Capo intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative, le prestazioni energetiche degli involucri e degli impianti negli edifici, ridurre la quantità di energia necessaria per la loro climatizzazione, contenere gli sprechi di energia e le emissioni di CO<sub>2</sub>, attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti, nel rispetto dell'ambiente.
- 63.2. Per l'attuazione di tale fine, alcune disposizioni del presente Capo hanno natura cogente, altre di indirizzo.
- 63.3. Le misure cogenti previste nel presente Capo sono ad integrazione di quanto prescritto in materia dalla normativa sopraordinata e concorrono a definire le caratteristiche tipologiche degli edifici di cui all'art. 27 della LR. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i..
- 63.4. Negli ambiti applicativi specificati per i singoli requisiti, e salvo differenti precisazioni all'interno del presente Capo:
- sono considerati requisiti tecnici cogenti, o obbligatori (**O**) - e quindi tali da condizionare l'approvazione dei progetti, la certificazione della conformità edilizia ed il rilascio del certificato di agibilità - i requisiti indicati nella seguente tabella con le sigle da O1 a O24;
  - sono definiti requisiti tecnici di indirizzo, o raccomandati (**R**) - e quindi tali da non condizionare l'approvazione dei progetti, la certificazione della conformità edilizia ed il rilascio del certificato di agibilità - i requisiti indicati nella seguente tabella con le sigle da R1 a R7.

La tabella che segue riepiloga i requisiti di cui al presente capo ed il loro carattere di obbligatorietà o di indirizzo.

## **PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO**

Art. 65 Orientamento dell'edificio	O1	
Art. 66 Protezione dal sole	O2	
Art. 67 Isolamento termico dell'involucro dei nuovi edifici	O3	
Art. 68 Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti	O4	
Art. 69 Prestazioni dei serramenti e degli infissi	O5	
Art. 70 Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale	O6	
Art. 71 Materiali ecosostenibili		R1
Art. 72 Isolamento acustico	O7	
Art. 73 Serre bioclimatiche, tetti verdi ed altri sistemi solari passivi		R2
Art. 74 Illuminazione naturale		R3
Art. 75 Ventilazione naturale	O8	
Art. 76 Ventilazione meccanica controllata		R4
Art. 77 Certificazione energetica	O9	

## **EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

Art. 78 Sistemi ad alto rendimento di produzione del calore	O10	
Art. 79 Impianti centralizzati per la produzione del calore	O11	
Art. 80 Regolazione locale della temperatura nell'ambiente	O12	
Art. 81 Adozione dei sistemi a bassa temperatura		R5
Art. 82 Contabilizzazione e gestione energetica individuale	O13	
Art. 83 Impianti di climatizzazione estiva	O14	
Art. 84 Efficienza degli impianti elettrici	O15	
Art. 85 Inquinamento luminoso	O16	
Art. 86 Inquinamento elettromagnetico interno		R6

## **FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

Art. 87 Impianti solari termici	O17	
Art. 88 Impianti fotovoltaici	O18	
Art. 89 Geotermia e raffrescamento solare		R7

## **SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Art. 90 Contabilizzazione dell'acqua potabile	O20	
Art. 91 Riduzione del consumo di acqua potabile	O21	
Art. 92 Recupero e riutilizzo delle acque piovane	O22	
Art. 93 Riduzione degli effetti del gas radon	O23	
Art. 94 Controllo del microclima esterno	O24	
Art. 95 Meccanismi premiali		

- 63.5. Una eventuale variante in corso d'opera, che risulti sostanziale in relazione all'efficienza energetica degli edifici ed al rispetto delle presenti norme, è da considerare equivalente, ai sensi e per gli effetti del presente Capo, ad una ristrutturazione totale o parziale o ad un intervento di manutenzione straordinaria su un edificio esistente. In tal caso, i requisiti tecnici applicabili, nonché le relazioni ed i documenti tecnici richiesti, dovranno essere coerenti con le presenti norme, ma solo limitatamente a quanto sostanzialmente modificato.
- 63.6. Gli interventi messi in atto per il raggiungimento degli obiettivi indicati al punto 1 dovranno, in ogni caso, garantire una riconoscibile qualità architettonica e compositiva degli edifici, relazionandosi al contesto di riferimento.
- 63.7. Ai fini dell'applicazione dei requisiti agli edifici in funzione delle differenti destinazioni d'uso, il presente Capo fa riferimento alle destinazioni d'uso previste dal DPR 412/93, di seguito richiamate.

### **Art. 64. (Categorie degli edifici in funzione della Destinazione d'uso)**

- 64.1. Gli edifici sono classificati – con riferimento all'art. 3 del DPR 412/93 - in base alla loro destinazione d'uso, nelle seguenti categorie:

#### E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili



- E.1.(1) abitazioni adibite a residenza plurifamigliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
- E.1.(2) abitazioni adibite a residenza mono o bi-famigliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme
- E.1.(3) abitazioni adibite a residenza plurifamigliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili
- E.1.(4) abitazioni adibite a residenza mono o bi-famigliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili
- E.1.(5) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari

E.2 Edifici adibiti ad uffici e assimilabili:

Uffici pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, perché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico

E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili,

Tutte le tipologie di nosocomi, ivi compresi quelli adibiti al ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici

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

- E.4.(1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi
- E.4.(2) quali spazi per mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto
- E.4.(3) quali bar, ristoranti, sale da ballo

E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili,

- E.5 (1) negozi, magazzini di vendita al minuto
- E.5 (2) supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive

- E.6.(1) piscine, saune e assimilabili
- E.6.(2) palestre e assimilabili
- E.6.(3) servizi di supporto alle attività sportive

E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

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

- E.8 (1) Piccole imprese e artigiani
- E.8.(2) Capannoni industriali ed assimilabili.

- 64.2. Qualora un edificio sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete.

## **A) Prestazioni dell'involucro**

### **Art. 65. (orientamento dell'edificio)**

- 65.1. La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e di sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, in particolare la radiazione solare.
- 65.2. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, o di prescrizioni legate alla valorizzazione storico-artistica del contesto, gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice Est-Ovest, con una tolleranza di 45°;
  - b) le interdistanze tra edifici all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;

- c) gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest;
  - d) gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
  - e) Le aperture aeroilluminanti massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest. L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione all'apporto di energia solare e del miglior rispetto dell'obiettivo indicato al primo comma del presente articolo.
- 65.3. Le disposizioni del presente articolo assumono valore vincolante per tutti i nuovi edifici (●), indipendentemente dalla destinazione d'uso.
- 65.4. Il presente requisito può non risultare applicabile nei casi in cui l'area oggetto di edificazione presenti particolari vincoli di natura morfologica o storico-artistica o urbanistica. La deroga risulta in tali casi possibile solo se motivata da vincoli oggettivi, adeguatamente dimostrati dal progettista. In tal caso il progettista accompagnerà la richiesta di deroga con una relazione tecnica ove verranno specificate le misure prese per far sì che la soluzione proposta, nel suo insieme, risulti in grado di fornire analoghi vantaggi energetici.
- 65.5. Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.

#### **Art. 66. (protezione dal sole)**

- 66.1 Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, in coerenza con quanto predisposto dalla D.G.R. 8/5773 e dal D.lgs. 192/05 e successive modifiche e integrazioni, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi, di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi di ristrutturazione o di manutenzione (ordinaria e/o straordinaria) che includano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate (●) di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo, riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
- 66.2 La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc.. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.
- 66.3 La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.
- 66.4 L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.
- 66.5 L'articolo non si applica in presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti previsti dal successivo articolo per componenti trasparenti senza protezioni solari.

#### **Art. 67. (isolamento termico dell'involucro dei nuovi edifici)**

- 67.1 Per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legge 10/91, dal D.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla D.G.R. n. 8/5773 del 31/10/07 e s.m.i.), è obbligatorio (●) intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica

U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura):

- strutture opache verticali: 0,34 W/m<sup>2</sup>K
- coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup>K
- pavimenti verso locali a temperatura non controllata: 0,33 W/m<sup>2</sup>K
- pavimenti verso l'esterno: 0,30 W/m<sup>2</sup>K

- 67.2 Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del D.P.C.M. del 5/12/97 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*", deve essere inferiore a 0,7 W/m<sup>2</sup>K. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento.
- 67.3 I valori delle trasmittanze sopra riportati si riferiscono a strutture opache, verticali, orizzontali o inclinate a ponte termico corretto, ossia quando la trasmittanza termica della parete fittizia (il tratto di parete esterna in corrispondenza del ponte termico) non supera per oltre il 15% la trasmittanza termica della parete corrente.
- Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite delle trasmittanze termiche sopra riportati devono essere rispettati dalla trasmittanza termica media (parete corrente più ponte termico).
- 67.4 Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere comunque rispettati i valori limite delle trasmittanze con la superficie totale di calcolo.
- 67.5 Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
- 67.6 È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, fino a un massimo di 60 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (legge regionale 26/95 e successive modifiche e integrazioni).
- 67.7 Gli interventi previsti dal comma 6 del presente Articolo, sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
- 67.8 Come previsto dall'art. 12 della legge regionale n. 33 del 28/12/07, a integrazione dell'art. 1 della legge regionale 26/95, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate attraverso una pre-certificazione firmata da un Tecnico abilitato, superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni della D.G.R. 8/5773 e s.m.i..
- 67.9 Qualora vi fossero limitazioni tecnico-urbanistiche previste dal presente Regolamento o dallo Strumento Urbanistico Generale vigente e sia dimostrata l'impossibilità per l'edificio, oggetto di richiesta di PdC o DIA, ad ottenere le agevolazioni volumetriche previste dal comma 8, si precisa che queste non potranno essere trasferite su altri immobili o ad altro proprietario.
- 67.10 Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (*European Technical Approval*)

rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (*European Organisation for Technical Approval*). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).

#### **Art. 68. (isolamento termico dell'involucro degli edifici da ristrutturare)**

- 68.1 In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, ai sensi della D.G.R. 8/5773 e successive modifiche e integrazioni, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa deve essere di tipo ventilato.
- 68.2 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica che la trasmittanza termica non superi i valori limite di cui all'Articolo 67.
- 68.3 I valori delle trasmittanze degli interventi di cui al presente articolo dovranno essere rispettati considerando le correzioni per la presenza di ponti termici di forma o di struttura.
- 68.4 Ad eccezione degli edifici di categoria E.8, in occasione di interventi di sostituzione/riparazione di elementi dell'involucro esterno opaco, si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.
- 68.5 Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (a titolo d'esempio si cita il rifacimento dell'intonaco).
- 68.6 Le disposizioni del presente articolo debbono intendersi obbligatorie (●) per gli edifici soggetti a manutenzione straordinaria totale della copertura e nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito.

#### **Art. 69. (prestazioni dei serramenti)**

- 69.1 Negli edifici nuovi e negli edifici esistenti in caso di interventi edilizi soggetti a DIA o a permesso di costruire, nei quali sia prevista la sostituzione dei serramenti dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
- trasmittanza media (U) dei serramenti, riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a 2,2 W/m<sup>2</sup>K ad eccezione che nelle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate;
  - per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza termica (U) deve essere inferiore a 2,8 W/m<sup>2</sup>K.
- 69.2 I cassonetti delle tapparelle dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.
- 69.3 Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica. La marcatura CE degli elementi trasparenti (componenti finestrati) sarà obbligatoria a livello europeo a partire dal 1° marzo 2009, fino a tale data, si richiede obbligatoriamente, un'asseverazione, ossia un documento che assevera le

prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNI EN ISO 10077-1:2007.

- 69.4 Negli interventi di nuova costruzione ed ampliamento volumetrico, nelle ristrutturazioni edilizie, nelle straordinarie manutenzioni e nei recuperi di sottotetti dovranno essere posti in opera sistemi schermanti che permettano una riduzione minima estiva dell'irradiazione solare sulle superfici trasparenti dell'involucro edilizio pari al 70% ed un completo utilizzo delle radiazioni solari d'inverno.
- 69.5 Negli interventi di ampliamento volumetrico inferiore al 20% dell'esistente, di ristrutturazione edilizia che coinvolga almeno il 25% della superficie disperdente, nelle straordinarie manutenzioni e nei recuperi di sottotetti dovranno essere posti in opera sistemi filtranti che permettano di ridurre la trasmissione dell'energia solare, degli ultravioletti, degli infrarossi o della luce visibile.
- 69.6 Le disposizioni del presente articolo sono da intendersi obbligatorie (●) per edifici nuovi e per interventi di sostituzione dei componenti. Sono escluse le parti comuni non climatizzate.

**Art. 70. (fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale)**

- 70.1 Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla Legge 10/91 e dal d.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla Delibera regionale n. 8/5773 del 31/10/07 e s.m.i., deve (●) essere rispettato, contestualmente ai valori limite di trasmittanza riportati nell'art. 67 del presente regolamento, il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, EPH, riportati di seguito in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso.
- 70.2 Per gli edifici residenziali della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, nonché beni culturali ed edifici di notevole interesse pubblico (vincolati dal PGT o ex D.Lgs 42/04), i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica
	E
S/V	BASIANO-MASATE GG 2416
< 0,2	38,48
> 0,9	97,81

*Per valori di rapporti S/V compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere eseguita una interpolazione lineare.*

- 70.3 Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per mc di volume utile vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica
	E
S/V	BASIANO-MASATE GG 2416
≤ 0,2	10,69
≥ 0,9	25,48

*Per valori di rapporti S/V compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere eseguita una interpolazione lineare.*

- 70.4 In tutti i casi rifacimento o nuova installazione dell'impianto termico, o anche solo di sostituzione del generatore di calore (se  $P_n > 35$  KW), deve essere verificata l'efficienza globale media stagionale dell'impianto medesimo, attraverso il rapporto tra fabbisogno energetico annuale per il riscaldamento dell'ambiente ed il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione dell'ambiente considerato.
- 70.5 Per la sola sostituzione del generatore di calore, in alternativa possono essere installati sistemi di regolazione del calore che consentano di conseguire rendimenti termici utili a carico totale maggiori di  $90 + 2 \log P_n$  o rendimenti termici utili a carico parziale 30%

maggiori di  $85 + 2 \log P_n$  quando sussistano motivi tecnici documentabili che non consentono di conseguire il miglior risultato. Di tali verifiche deve essere dato atto nell'ACE.

#### **Art. 71. (materiali ecosostenibili)**

- 71.1 Per la realizzazione degli edifici è consigliato (**R**) l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita (dalla posa in opera allo smaltimento). L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
- 71.2 Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (*European Technical Approval*) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (*European Organisation for Technical Approval*). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).
- 71.3 Con propria Deliberazione annuale, la Giunta Comunale determinerà specifici incentivi economici, sotto forma di abbattimenti degli oneri di urbanizzazione dovuti, da riservare agli interventi edilizi che si avvalgano in fase progettuale e costruttiva primariamente di materiali ecosostenibili conformi alle raccomandazioni contenute nel presente articolo.
- 71.4 A titolo esemplificativo si chiarisce che, per materiali ecosostenibili, dovranno intendersi quelli – adeguatamente documentati e certificati – per i quali sia possibile verificare i requisiti di traspirabilità, igroscopicità, antistaticità e ridotta conducibilità elettrica, assenza di emissioni nocive, assenza di fumi nocivi e tossici in caso di incendio, assenza di radioattività, elevata inerzia termica, provenienza da risorse rinnovabili o riciclate, biodegradabilità o riciclabilità, ovvero materiali privi di sostanze tossiche ed inquinanti, ottenuti da materie prime rigenerabili e disponibili, durevoli, prodotti in processi sostenibili per l'ambiente ed applicabili con tecniche sicure per i lavoratori.

#### **Art. 72. (isolamento acustico)**

- 72.1 Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. del 5/12/97 e successive modifiche e integrazioni, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta (**O**) l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.
- 72.2 È obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla D.I.A., la relazione completa riguardante il clima acustico come previsto dal D.P.C.M. del 5/12/97.

#### **Art. 73. (Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi)**

- 73.1 Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici.
- 73.2 Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
- siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio;
  - dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
  - abbiano una profondità non superiore a 1m;

- e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante e illuminante diretto prescritto dal RLI;
  - f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
  - h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- 73.3 Altri sistemi passivi - quali i muri di accumulo, i muri collettori ed altre soluzioni similari per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva - saranno esclusi dal computo della volumetria se provvisti di una relazione di progetto redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato - ovvero sia la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi.
- 73.4 Per gli interventi sulle coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Lo sfruttamento di questa tecnologia richiede che sia garantito l'accesso per la manutenzione.

#### **Art. 74. (illuminazione naturale)**

- 74.1 Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, e assimilabili), devono essere preferibilmente (**R**) orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare.
- 74.2 Tutti gli edifici, ad eccezione di quelli con destinazioni d'uso E.5 (*Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili*), E6 (*Edifici adibiti ad attività sportive*), E.8 (*Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili*), debbono presentare opportuni elementi di schermatura delle superfici vetrate, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento ed essere efficaci.
- 74.3 L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale. Fermo restando il rispetto dei limiti imposti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente in merito all'utilizzo di illuminazione zenitale per gli spazi di abitazione consentita fino a un massimo del 30%, solo per gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla L.R. 12/05 e s.m.i.
- 74.4 Per le nuove costruzioni realizzate all'interno dei centri storici, il rispetto delle disposizioni contenute in questo Articolo è subordinato al parere vincolante della Commissione Edilizia e del Paesaggio.

#### **Art. 75. (ventilazione naturale)**

- 75.1 I sistemi di ventilazione negli edifici debbono (**O**) essere concepiti e realizzati in modo da soddisfare contemporaneamente, e lungo tutto l'arco dell'anno, le esigenze di controllo della qualità dell'aria e di controllo del comfort abitativo, nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico.
- 75.2 Ai fini del mantenimento di una qualità dell'aria accettabile all'interno degli ambienti, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, soluzioni efficaci possono essere:
- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale (purché realizzabili nel rispetto dei pertinenti requisiti di isolamento acustico);
  - l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inseriti nel serramento;

- l'adozione di impianti a ventilazione meccanica controllata. In particolare, la ventilazione dei locali dovrà conformarsi ai requisiti e criteri di seguito specificati.

75.3 Negli edifici di nuova costruzione, tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi, disimpegni e servizi ciechi) debbono (●) usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili, nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene e debbono consentire quanto più possibile una ventilazione trasversale, realizzabile attraverso riscontri d'aria o aperture dell'involucro collocate su pareti opposte. Nelle singole unità immobiliari, dovrà sempre essere garantito il riscontro d'aria naturale al fine di consentire idoneo ricambio d'aria all'interno dei locali di abitazione.

#### **Art. 76. (ventilazione meccanica controllata)**

76.1 Negli edifici nuovi ed in quelli oggetto di ristrutturazione globale, in aggiunta alla ventilazione naturale di cui al precedente articolo, è raccomandata (R) l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca:

- per ogni alloggio residenziale un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,50 vol/h
- per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, valori di ricambi d'aria secondo quanto disciplinato dalla norma UNI 10339.

76.2 Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata non verrà computato nella volumetria.

76.3 I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario con un'efficienza almeno pari al 70%.

76.4 Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3.

76.5 È da privilegiare lo scambio termico con il terreno e con la prima falda.

76.6 Allo scopo di ridurre il consumo energetico sarà da preferire l'adozione di un sistema meccanico con recupero di calore.

#### **Art. 77. (certificazione energetica)**

77.1 Per gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, verrà presentata la D.I.A. o la domanda finalizzata a ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno (●) essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema definito dalla Delibera della Regione Lombardia n. 8745 del 22/12/08 pubblicata sul BURL suppl. straord. N. 2 del 15/1/2009. Con la stessa decorrenza, con onere a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica:

a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti a essa dedicati;

b) all'intero edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.

77.2 L'attestato di certificazione energetica della singola unità immobiliare dotata di impianto termico autonomo, deve fondarsi sulla valutazione delle prestazioni energetiche dell'unità interessata.

77.3 L'attestato di certificazione energetica per le singole unità immobiliari facenti parte di un edificio dotato di impianto termico centralizzato, può fondarsi o sulla valutazione delle prestazioni energetiche dell'unità interessata oppure su una certificazione comune dell'edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono. Quest'ultima



possibilità è consentita solo nel momento in cui tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio abbiano la medesima destinazione d'uso.

- 77.4 Nel caso in cui sia stato predisposto l'attestato di certificazione energetica in conformità alle presenti disposizioni, lo stesso potrà essere utilizzato, in sostituzione dell'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 11 del D.lgs. 192 del 19 agosto 2005, così come modificato con D.lgs. 311 del 29 dicembre 2006, per gli edifici ricadenti nel territorio della Regione Lombardia per i quali non ricorrono gli obblighi di dotazione (e di allegazione ai relativi atti di trasferimento a titolo oneroso) dell'attestato di certificazione energetica.
- 77.5 L'attestato di certificazione energetica può essere richiesto per qualsiasi tipologia di edificio anche nei casi non previsti dal presente provvedimento.
- 77.6 La prestazione energetica del sistema edificio-impianto definita dal valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale,  $EP_H$ , espresso:
- in chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno ( $kWh/m^2$  anno), per gli edifici appartenenti alla classe E.1., esclusi collegi, conventi, case di pena, e caserme e beni culturali vincolati dal PGT o dal D.Lgs 42/04;
  - in chilowattora per metro cubo di volume lordo, delle parti di edificio riscaldate, per anno ( $kWh/m^3$  anno), per tutti gli altri edifici.

La classe energetica a cui l'edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale  $EP_H$ , calcolato secondo la procedura di cui all'allegato D della D.G.R. 8/5773 e s.m.i., con i seguenti parametri associati a ogni classe:

<b>Classe</b>	<b>Edifici di classe E.1 esclusi collegi, conventi, case di pena, caserme ed immobili vincolati [<math>kWh/m^2</math> anno]</b>	<b>Altri edifici [<math>kWh/m^3</math> anno]</b>
<b>A+</b>	$EP_H < 14$	$EP_H < 3$
<b>A</b>	$14 \leq EP_H < 29$	$3 \leq EP_H < 6$
<b>B</b>	$29 \leq EP_H < 58$	$6 \leq EP_H < 11$
<b>C</b>	$58 \leq EP_H < 87$	$11 \leq EP_H < 27$
<b>D</b>	$87 \leq EP_H < 116$	$27 \leq EP_H < 43$
<b>E</b>	$116 \leq EP_H < 145$	$43 \leq EP_H < 54$
<b>F</b>	$145 \leq EP_H < 175$	$54 \leq EP_H < 65$
<b>G</b>	$EP_H \geq 175$	$EP_H \geq 65$

- 77.7 Per le procedure sulla certificazione energetica degli edifici si rimanda a quanto stabilito dalla D.G.R. 8/5773 e successive modifiche e/o integrazioni.
- 77.8 Il nominativo del tecnico incaricato per la certificazione energetica, scelto tra uno di quelli inseriti nell'elenco regionale ([www.cened.it](http://www.cened.it)) dovrà essere indicato al momento della presentazione della richiesta (Denuncia di Inizio Attività o richiesta di autorizzazione edilizia) attraverso la consegna in forma cartacea della copia della lettera di assegnazione dell'incarico della redazione della Certificazione energetica firmata dal proprietario o chi ne ha titolo.
- 77.9 Per la vidimazione da parte del Comune dell'Attestato di Certificazione Energetica in tutti i casi previsti dalla D.G.R. VIII/5773 e s.m.i., sarà necessario che il Tecnico Certificatore compili:
- on-line il "Modulo raccolta dati - Archivio Energetico Informativo" con i dati richiesti relativi alla certificazione;
  - stampi e firmi il Modulo raccolta dati oppure invii la conferma di compilazione on-line;
  - consegna al Comune, contestualmente all'Attestato di Certificazione Energetica, anche la stampa del Modulo raccolta dati.
- 77.10 L'Ente interessato si impegna a rilasciare la Targa Energetica in tutti i casi previsti dalla D.G.R. VIII/5773 e ss.mm.ii.

77.11 L'approvazione di piani di lottizzazione finalizzati alla realizzazione di nuovi complessi residenziali e/o di piani attuativi di recupero con volume complessivo insediato maggiore di 10.000 mc sarà subordinata alla preventiva verifica che tutti gli edifici in essi contenuti siano dotati di prestazioni energetiche in termini di consumo di energia primaria tali da collocarli in classe non inferiore alla B (EPH < 58 kWh/mq anno), secondo la tabella di cui al precedente art. 77.6.

## **B) Efficienza energetica degli impianti**

### **Art. 78. (sistemi di produzione calore ad alto rendimento)**

- 78.1 Fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. 8/5773 del 31/10/07, per gli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio (●) l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
- 78.2 Nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno possedere i requisiti di cui alla DGRL di riferimento vigente.
- 78.3 Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno possedere i requisiti di cui alla DGRL di riferimento vigente.
- 78.4 Le disposizioni del presente articolo non si applicano nei casi di:
- collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano (ove presente);
  - caldaie a biomassa ad alto rendimento;
  - utilizzo di pompe di calore elettriche, geotermiche o alimentate a gas.

### **Art. 79. (impianti centralizzati di produzione calore)**

- 79.1 È obbligatorio (●) l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati, dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi, negli edifici con più di quattro unità abitative, nei casi di:
- nuova costruzione;
  - ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale;
  - completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, o sostituzione di caldaie singole con un impianto di riscaldamento centralizzato;
- 79.2 È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.

### **Art. 80. (regolazione locale della temperatura dell'aria)**

- 80.1 Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8, in caso di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è resa obbligatoria (●) l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
- 80.2 Quanto previsto al comma 1 del presente articolo si applica anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento in edifici esistenti in caso di:
- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
  - sostituzione dei terminali scaldanti;
  - rifacimento della rete di distribuzione del calore.

### **Art. 81. (sistemi a bassa temperatura)**

- 81.1 Agli effetti delle presenti disposizioni si considerano sistemi a bassa temperatura gli impianti in grado di fornire una corretta climatizzazione invernale con una temperatura di mandata non superiore ai 55°C. A titolo di esempio, indicativo e non esaustivo, sono considerati tali gli impianti costituiti da pannelli radianti a pavimento, soffitto, parete, o alcuni impianti di termoventilazione invernale. Se opportunamente configurati, i sistemi

di riscaldamento a bassa temperatura possono essere anche utilizzati per assicurare in modo efficiente il raffrescamento estivo. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

- 81.2 I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione, purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
- 81.3 Nei soli casi in cui è dimostrata l'impossibilità al rispetto della norma al fine di realizzare l'ultimo piano agibile ai fini abitativi, l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dalle N.T.A., per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.
- 81.4 L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.
- 81.5 Le disposizioni contenute nel presente articolo sono da intendersi facoltative (**R**) ma raccomandabili per conseguire una maggiore efficienza energetica degli impianti.

#### **Art. 82. (contabilizzazione energetica)**

- 82.1 Negli edifici nuovi, in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono (**O**) essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale;
- 82.2 Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.
- 82.3 Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
- a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

#### **Art. 83 (impianti di climatizzazione estiva)**

- 83.1 I nuovi edifici devono (**O**) essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
- 83.2 La nuova installazione degli impianti di climatizzazione o la sostituzione di quelli esistenti è consentita purché:
- la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
  - nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
  - i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico o non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
  - gli impianti vengano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.
- 83.3 È fatto d'obbligo integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali (in caso di impianto centralizzato), o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
- 83.4 Ove ciò che è descritto nel comma 3 del presente Articolo risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione Edilizia in concerto con quella Urbanistica e del Paesaggio.

- 83.5 In tutti i casi, si suggerisce - ove possibile - l'utilizzo di tecnologie a minore impatto ambientale, quali ad esempio: macchine frigorifere a compressione di tipo reversibile, con raffreddamento ad acqua di falda o con sonde geotermiche, macchine frigorifere ad assorbimento abbinata a impianti solari.
- 83.6 In tutti gli edifici climatizzati per il raffrescamento estivo dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
- prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente
  - regolare l'impianto in modo che la temperatura interna e l'umidità, nei mesi estivi, sia conforme alle indicazioni delle norme tecniche in vigore (cfr. UNI 10339 cap. 9)

#### **Art. 84. (efficienza degli impianti elettrici)**

- 84.1 Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono (●) assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
- 84.2 Illuminazione interna agli edifici. Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne dei nuovi edifici a destinazione residenziale [classe E1 (1 e 2)] è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.
- 84.3 A tal fine, per gli edifici nuovi e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:
- per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classe E1):
    - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
    - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
    - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.
  - per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 a E7:
    - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
    - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 mq parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30 mq si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
    - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;

- si consiglia: l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
- in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.
- per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8):
  - installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
  - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

84.4 Illuminazione esterna agli edifici In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E1) per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:

- è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
- è obbligatorio utilizzare lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore
- i corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

84.5 Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

#### **Art. 85. (inquinamento luminoso)**

85.1 Come disposto dalla legge regionale 17/01 e dalle indicazioni previste per le fasce di rispetto degli Osservatori Astronomici, è obbligatorio (O) nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

#### **Art. 86. (inquinamento elettromagnetico indoor)**

86.1 Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato (R) l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

### **C) Fonti energetiche rinnovabili**

#### **Art. 87. (fonti rinnovabili per copertura fabbisogno ACS - impianti solari termici)**

87.1 Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio (O) soddisfare almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti solari termici devono essere ricavati dalla seguente tabella in funzione della superficie utile dell'alloggio:

Superficie utile	Fabbisogno specifico
------------------	----------------------

[m <sup>2</sup> ]	[Wh/m <sup>2</sup> giorno]
A < 50 m <sup>2</sup>	87
50 ≤ A < 120 m <sup>2</sup>	72
120 ≤ A < 200 m <sup>2</sup>	58
A ≥ 200 m <sup>2</sup>	43

87.2 Negli altri casi si assumono invece i seguenti valori in funzione del numero delle persone mediamente presenti:

Funzioni	Fabbisogno specifico [Wh/persona giorno]
Alberghi e pensioni con servizi per ogni camera con bagno	3.500
Alberghi e pensioni con servizi per ogni camera con doccia	1.745
Alberghi e pensioni con servizi comuni	1.455
Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme e conventi	1.455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi comuni	1.455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi in ogni stanza	3.500
Edifici per uffici e assimilabili, per attività commerciali e industriali	580
Edifici adibiti ad attività sportive con docce	1.165

87.3 I collettori solari previsti dal comma 1 del presente Articolo, devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest - fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica - rispettando le seguenti indicazioni:

- i collettori solari dovranno essere integrati con l'architettura dell'edificio;
- i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

87.4 Le prescrizioni del presente articolo si intendono rispettate se la quota parte di energia termica che deve essere fornita dal solare termico, venisse fornita in alternativa con risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia (con esclusione di quelle aria-aria) in coerenza con l'art. 10 della l.r. 24/06 o dalle biomasse. A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni che Regione Lombardia emana ai sensi dell'art. 11 della l.r. 24/06 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del d.lgs. 351/1999. In questo caso deve comunque essere dimostrata, attraverso un bilancio energetico che deve essere allegato, l'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta che deve coprire comunque il 50% del fabbisogno.

87.5 Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, si intende rispettata, qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione, trigenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

87.6 La determinazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria per gli edifici residenziali deve essere effettuata secondo le disposizioni contenute nella raccomandazione UNI \_CTI R3/03 SC6 - (cfr. in particolare il Par. 5.2, "Fabbisogno di energia termica utile per produzione di acqua calda per usi igienico-sanitari").

87.7 Le disposizioni contenute nei commi 1, 3 e 4 dovranno essere rispettati salvo impedimenti e vincoli imposti dalla Commissione Edilizia e per il Paesaggio.

## **Art. 88. (impianti solari fotovoltaici)**

88.1 Per gli edifici di nuova costruzione a partire dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire (o DIA), deve (●) essere prevista, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore ad 1 Kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati produttivi di estensione non inferiore a 100 mq la produzione energetica minima prescritta è di 5 Kw. Il titolo edificatorio comprende:

- a) la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaico;
- b) la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
- c) la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.

88.2 Le disposizioni contenute nel comma 1 del presente articolo non si applicano se la somma delle unità immobiliari presenti non contribuisce a raggiungere una potenza elettrica di picco uguale o superiore a 1 kW.

88.3 È fatto d'obbligo di semi-integrare o integrare agli elementi costruttivi gli impianti solari fotovoltaici (nel caso in cui vengano installati).

88.4 Nei casi in cui l'ubicazione dell'edificio rendesse tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici, esistessero condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare oppure si rientrasse nel caso di cui al comma 2, le prescrizioni contenute al comma 1 del presente articolo potrebbero essere omesse.

L'eventuale omissione dovrà tuttavia essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, consegnata in sede di domanda di PdC o presentazione di DIA.

## **Art. 89. (geotermia e raffrescamento solare)**

89.1 Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare (R):

- sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;
- sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

## **D) Sostenibilità ambientale**

### **Art. 90. (contabilizzazione individuale dell'acqua potabile)**

90.1 Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria (●) l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

90.2 Tali sistemi consentono una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

### **Art. 91. (riduzione del consumo di acqua potabile)**

91.1 Fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e successive modifiche ed integrazioni, al fine della riduzione del consumo di acqua

potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria (●) l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

- 91.2 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, devono inoltre essere adottati sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature, nonché la diffusione di odori ed agenti patogeni.
- 91.3 In tutte le nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione degli impianti idrici ed igienici è obbligatoria (●) l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua nelle cassette di cacciata. Il dispositivo, comandabile manualmente, deve consentire la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo, compreso tra 7 e 12 litri ed il secondo tra i 5 ed i 7 litri.
- 91.4 L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, potrà in tali contesti essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene. Il requisito è soddisfatto se, per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici, sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne. Potranno altresì essere previsti, nei terminali della rete duale (con esclusione della tazza W.C.), idonei accorgimenti (colore, forma, posizione) per rendere riconoscibili le tubazioni ed evitare usi impropri. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.
- 91.5 Negli edifici condominiali con più di 4 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m<sup>2</sup>, è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006.
- 91.6 Negli edifici ad uso non residenziale (classi E2-E7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
- 91.7 Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
- 91.8 Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di



apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda). Si consiglia tuttavia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.

#### **Art. 92. (recupero acque piovane)**

92.1 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni integrali di complessi immobiliari dotati di superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile superiore a m<sup>2</sup> 300, è obbligatorio (●) l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

92.2 Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

92.3 Tutti gli edifici di nuova costruzione con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore ai 300 m<sup>2</sup> devono dotarsi per la raccolta delle acque meteoriche di una opportuna cisterna o vasca di raccolta il cui volume totale deve essere calcolato in funzione del volume di pioggia captabile all'anno dall'edificio, nonché del consumo totale annuo di acqua richiesta per l'irrigazione e la pulizia dei cortili (volume minimo da prevedere) o gli altri eventuali usi previsti (quali l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, l'alimentazione delle lavatrici a ciò predisposte, gli usi tecnologici relativi ad es. a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

In particolare, il volume del sistema di raccolta richiesto nelle nuove costruzioni per l'irrigazione del verde ed il lavaggio dei cortili non devono in ogni caso essere inferiore a 50 litri per mq di superficie lorda coperta.

92.4 La raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche sono raccomandate anche nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni degli edifici con superficie a verde e/o a cortile inferiore ai 300 mq, sia ai fini della irrigazione e del lavaggio delle superfici, sia per altri possibili, quali quelli accennati al punto 3, che non necessitano l'uso di acqua potabile. Ove presente, l'impianto per il recupero delle acque piovane dovrà in ogni caso soddisfare i requisiti specificati al punto 5.

92.5 In tutti gli impianti per il recupero delle acque piovane l'acqua piovana che cade sulle coperture deve essere canalizzata e convogliata in idonei serbatoi o vasche di raccolta, dove è mantenuta al fresco e al buio, in un ambiente pulito e a perfetta tenuta. La relativa rubinetteria, dovrà essere dotata di sistemi di comando idonei ad escludere utilizzi impropri dell'acqua erogata da parte di terzi.

Il serbatoio o la vasca di raccolta devono essere dotati di un filtro per l'acqua in ingresso e di uno sfioratore sifonato collegato ad un'eventuale vasca volano o alla fognatura per smaltire l'eventuale acqua in eccesso. L'impianto deve prevedere un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi previsti. La rete così costituita non potrà essere collegata in alcun modo alla rete dell'acqua potabile e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente, così da poter essere facilmente individuato dall'utenza.

#### **Art. 93. (riduzione effetto gas radon)**

93.1 Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere munito di idoneo vespaio con superficie di aerazione libera, al netto di eventuali griglie, non inferiore ad 1/1000 della superficie in pianta del vespaio stesso uniformemente distribuito, in modo che si realizzi la circolazione dell'aria e deve (●) essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.

93.2 In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio

(vespaio areato, aerazione naturale del locale o dell'insieme dei locali di servizio, realizzando il riscontro d'aria, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

#### **Art. 94. (controllo del microclima esterno)**

- 94.1 Essenze arboree. L'utilizzo di essenze arboree è obbligatorio (●) in ambito urbano ed all'interno delle pertinenze delle costruzioni. Esso persegue infatti le seguenti finalità:
- a) protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
  - b) contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
  - c) indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
  - d) abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
  - e) schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura, nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali);
- 94.2 Parcheggi "verdi". Per aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione, è obbligatorio (●) in ambito urbano porre in atto la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).
- 94.3 Pavimentazioni esterne. Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività) è obbligatorio (●) in ambito urbano:
- a) l'utilizzo, per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali: tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo;
  - b) l'utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una larghezza di cm 100 sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).
- 94.4 In ogni caso, la progettazione delle aree verdi esterne e pertinenziali ai fabbricati dovrà seguire criteri di progettazione bio-climatica e mantenersi conforme alle disposizioni di cui agli artt. 49.9 – 49.13.

#### **Art. 95. (meccanismi premiali)**

- 95.1 L'Amministrazione Comunale definisce i requisiti assunti allo scopo di incentivare la sostenibilità ambientale del settore abitativo e la certificazione energetica degli edifici.

I requisiti sono tali da:

- rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio delle risorse energetiche;
- attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera;
- garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dello stato attuale dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
- essere verificati in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati;
- rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei suoi costi di gestione;
- determinare un risparmio economico gestionale nel medio-breve periodo;

- determinare una rivalutazione economica del bene "casa", mediante il risparmio ed il risanamento ambientale, nel lungo periodo
- 95.2 I requisiti minimi di prestazione energetica e di certificazione per gli edifici nuovi o ristrutturati sono quelli fissati dalla Regione Lombardia secondo quanto previsto dalla LR 24/06 e ss.mm.ii. e relativi provvedimenti attuativi;
- 95.3 Al fine di dare concreta attuazione ai principi generali contenuti nel presente titolo, in tutto il territorio comunale sono tuttavia previste forme di incentivi e meccanismi premiali, secondo quanto previsto annualmente dalla Giunta Comunale con proprio atto deliberativo, applicativo del presente Regolamento.

## **Titolo IV - L'esecuzione degli interventi e la vigilanza**

### **Art. 96. (Vigilanza e responsabilità)**

- 96.1 L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle opere medesime nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.
- 96.2 I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme di cui al presente Titolo IV, in quanto applicabili agli interventi edilizi da realizzare e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

### **Art. 97. (Inizio dei lavori)**

- 97.1 I lavori edili possono avere inizio:
- a) contestualmente alla presentazione dell'apposita comunicazione, per i casi di ordinaria manutenzione previsti dalla legislazione vigente;
  - b) all'atto di presentazione al protocollo del verbale di inizio lavori – debitamente compilato, sottoscritto e corredato dei necessari documenti – in data non antecedente al trentesimo giorno successivo alla presentazione di Denuncia di Inizio di Attività (DIA), qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto un ordine motivato a non effettuare i lavori stessi;
  - c) all'atto di presentazione al protocollo del verbale di inizio lavori – debitamente compilato, sottoscritto e corredato dei necessari documenti – entro il termine di anni uno indicato nel provvedimento edilizio.
- 97.2 Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono agli effetti del formale avvio dei lavori.
- 97.3 Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti - estranei alla volontà del concessionario - che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.
- 97.4 Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del titolo edificatorio.

### **Art. 98. (Visite tecniche e ultimazione dei lavori)**

- 98.1 Il titolare del Permesso di Costruire deve segnalare ai competenti Uffici Comunali l'opportunità di eseguire una prima visita tecnica, quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti ed una a intervento ultimato, onde consentire l'eventuale effettuazione delle verifiche necessarie anche ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità.

- 98.2 Il Responsabile del Procedimento accerta l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.
- 98.3 Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:
- opere di interesse pubblico o generale, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
  - particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
  - cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.
- 98.4 In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

#### **Art. 99. (Richiesta e consegna dei punti fissi)**

- 99.1 Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Responsabile del Servizio la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di permesso, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
- 99.2 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 attuativa, 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.
- 99.3 Le operazioni di cui al primo comma 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 secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale; trascorsi dieci giorni dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori. Delle operazioni di cui al primo comma 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.
- 99.4 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 medesimo.

#### **Art. 100. (Recinzioni provvisorie di cantiere)**

- 100.1 Il titolare di un Permesso di Costruire (o DIA), 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 e le prescrizioni che saranno state eventualmente impartite dai competenti uffici comunali in sede di rilascio: la denuncia deve dar conto degli accordi raggiunti con gli enti gestori dei sottoservizi e dei cavi aerei eventualmente interessati.
- 100.2 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 devono rimanere chiuse quando i lavori non siano 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.

- 100.3 Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.
- 100.4 Il titolare di un Permesso di Costruire (o DIA), 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 il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.
- 100.5 Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare di un Permesso di Costruire (o DIA) ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
- 100.6 L'Amministrazione comunale ha facoltà - nel rispetto del decoro urbano - di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
- 100.7 I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
- 100.8 Le recinzioni di cantiere rivolte verso una diversa privata proprietà dovranno mantenere condizioni di decoro e - fatti salvi i dritti di terzi determinati dal Codice Civile - non provocare pericolo o molestia alcuna;
- 100.9 Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

#### **Art. 101. (Strutture provvisorie)**

- 101.1 Tutte le strutture provvisorie dei cantieri edilizi (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.
- 101.2 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.
- 101.3 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.
- 101.4 In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
- 101.5 Nel corso dei lavori di sopraelevazione di un edificio abitato, devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

#### **Art. 102. (Bonifica dei terreni e materiale di risulta)**

- 102.1 Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate - quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio preliminarmente al rilascio di titoli edificatori - le seguenti aree:
- attività industriali dismesse;
  - attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;

- scariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
  - aree oggetto di piani urbanistici attuativi, anche in variante al P.R.G. in relazione alle quali la competente Unità operativa dell'ASL ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo.
- 102.2 Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene, i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di legge. In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'art 17 D.lgs. 5/2/1997 n. 22 (ora D.Lgs 152/06), ovvero da ulteriori disposizioni, del cui esito deve essere data comunicazione al Responsabile del Procedimento.
- 102.3 Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare al Responsabile del Procedimento nonché alla competente Unità operativa dell'ARPA i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

**Art. 103. (Sicurezza e disciplina generale del cantiere)**

- 103.1 I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi vigenti.
- 103.2 Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il Direttore dei Lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:
- realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal successivo articolo 97 e sulla base di idonee prove penetrometriche;
  - posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
  - installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
  - utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.
- 103.3 I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi, pronto intervento, a disposizione del personale addetto. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento, ivi compresa l'installazione di spazi mensa. Dette costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.
- 103.4 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'Unità operativa competente dell'ASL ed 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.

- 103.5 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 minime pari a m 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi del titolo edificatorio, del titolare dello stesso, 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.
- 103.6 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 dei medesimi.
- 103.7 L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile del cantiere.
- 103.8 Il Responsabile del Servizio, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

#### **Art. 104. (Operazioni di scavo)**

- 104.1 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.
- 104.2 La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
- 104.3 Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del titolare del Permesso di Costruire o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
- 104.4 Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.
- 104.5 Il Comune svolge un ruolo di vigilanza e monito relativamente agli immobili pubblici interessati dalla contiguità di cantieri autorizzati. Eventuali contenziosi tra privati per danni o molestie ai sensi del Codice Civile dovranno essere ricomposti autonomamente tra le parti in sede giudiziaria.

#### **Art. 105. (Cautele per ritrovamento archeologici, storici e artistici)**

- 105.1 I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o altra autorità eventualmente competente, ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al Responsabile del Servizio che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.
- 105.2 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.
- 105.3 Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nulla - osta della Soprintendenza Archeologica. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza medesima, che dovrà esprimere il proprio assenso entro i termini di legge, formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

### **Art. 106. (Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)**

- 106.1 L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico, di manufatti o impianti di proprietà pubblica o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni agli Uffici Comunali e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno ai manufatti stessi.
- 106.2 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.
- 106.3 La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
- 106.4 La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita con riguardo all'art. 10 del presente Regolamento e secondo le modalità previste dall'allegato "C" del Regolamento stesso ("Abaco delle principali modalità di ripristino stradale").

### **Art. 107. (Funzioni di vigilanza)**

- 107.1 Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e - più in generale - i presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
- 107.2 L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Gli Uffici Tecnici Comunali hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamento a ciò finalizzati. Le segnalazioni in forma scritta e le denunce da parte di soggetti terzi o degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
- 107.3 Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.
- 107.4 Il responsabile di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo edificatorio, in totale difformità dal medesimo, con variazioni essenziali, su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data di accertamento dell'abuso. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del Responsabile del competente Servizio e tale provvedimento dovrà altresì essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.
- 107.5 Il responsabile di abusi relativi a difformità di cui agli articoli 36 e 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero - nei termini e in base ai presupposti di legge - inoltra domanda di Permesso di Costruire in sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi; le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi.

### **Art. 108. (Tolleranze di cantiere)**

- 108.1 Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare



ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a mt. 5: 1,00%
- per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15: 0,50%
- per le misure superiori a mt. 15 :0,20%.

108.2 Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.

#### **Art. 109. (Agibilità)**

109.1 Ad esito della verifica della corretta esecuzione degli interventi e della salubrità dell'opera realizzata, il certificato di agibilità è rilasciato dal Responsabile del Servizio, secondo la legislazione vigente e sulla base della documentazione occorrente, preventivamente indicata con determinazione del Responsabile stesso, avvalendosi altresì delle procedure di silenzio assenso previste dalla legge medesima.

#### **Art. 110. (Interventi non ultimati)**

110.1 Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

110.2 Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamente viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita.

### **Titolo V – Regime sanzionatorio**

#### **Art. 111. (Violazioni del Regolamento: sanzioni urbanistico-edilizie)**

111.1 Fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. 380/01, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

#### **Art. 112. (Fasi del procedimento sanzionatorio)**

##### *112.1 Avvio del procedimento sanzionatorio*

112.1.1 Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90, a comunicare, all'interessato ed agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento sanzionatorio.

112.1.2 In tale comunicazione devono essere indicati:

- a. le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b) l'invito a presentare eventuali memorie utili a chiarire le attività edilizie contestate;
- c) il lasso di tempo presumibilmente necessario per concludere il procedimento.

##### *112.2 Fase istruttoria del procedimento sanzionatorio*

112.2.1 Il Responsabile del Procedimento, valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e degli eventuali controinteressati e conclude l'istruttoria individuando il tipo di sanzione da applicare.

##### *112.3 Fase decisionale del procedimento sanzionatorio*

112.3.1 La sanzione è irrogata dal Responsabile del Procedimento mediante apposito provvedimento che deve contenere:

- a) le generalità del trasgressore;

- b) il tipo di illecito accertato;
- c) il tipo di sanzione corrispondente all'illecito e la relativa motivazione, nonché le modalità e i tempi per l'irrogazione della sanzione;
- d) le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- e) l'indicazione e la firma autografa del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- f) il luogo e la data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

112.3.2 All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

#### *112.4 Fase integrativa dell'efficacia del procedimento sanzionatorio*

112.4.1 Il Responsabile del Procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.

112.4.2 Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

#### *112.5 Fase di esecuzione d'ufficio del procedimento sanzionatorio*

112.5.1 Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune opera, per le sanzioni *demolitorie* o *ripristinatorie*, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalla legge.

112.5.2 Per le sanzioni pecuniarie, nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

## **Titolo VI – Le procedure**

### **Art. 113. (Presentazione della domanda di provvedimento delle denunce e delle comunicazioni)**

113.1 Le domande, le denunce e le comunicazioni di cui agli articoli precedenti, confezionate in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, possono essere presentate personalmente all'Ufficio Protocollo comunale.

113.2 Ogni domanda, denuncia o comunicazione, deve concernere un solo Titolo Abilitativo.

113.3 Personale abilitato provvederà a rilasciare/trasmettere successiva ricevuta con l'indicazione:

- del protocollo d'ingresso;
- degli eventuali documenti mancanti, rispetto a quelli elencati nella domanda, denuncia o comunicazione

### **Art. 113.bis (Modalità di compilazione dei progetti per la realizzazione di infrastrutture viabilistiche)**

1. In adempimento alle disposizioni di cui all'art. 28 - comma 1 - lett. i/bis) della L.R. 12/2005 e s.m.i., si dispone che la compilazione dei progetti eventualmente predisposti per l'esecuzione di svincoli, rotatorie, strade ed aree ad esse pertinenti preveda necessariamente la seguente documentazione:

- rilievo planialtimetrico dei luoghi;
- planimetria generale e di dettaglio;
- sezioni e profili;
- particolari costruttivi di dettaglio;
- descrizione degli impianti e dei sottoservizi;
- relazione tecnica illustrativa.

## **Art. 114. (Contenuto delle domande di Permesso di Costruire)**

114.1 La domanda di Permesso di Costruire deve contenere tutti i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la domanda. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc) è necessario indicare anche le generalità della persona fisica che rappresenta lo stesso soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto ovvero a specifico atto deliberativo da citare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità e codice fiscale del progettista, nonché i relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
- d) numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica, sia del richiedente che del progettista;
- e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto della domanda, con la specificazione sia della zona urbanistica in cui l'immobile stesso insiste, che di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, di rispetto stradale, ecc.), che eventualmente lo interessino;
- f) precedenti provvedimenti amministrativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, sanatorie, denunce asseverate, altro), relativi ad opere cui l'immobile oggetto d'intervento sia stato sottoposto nel decennio precedente;
- g) descrizione sommaria dell'intervento, con indicazione della qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento stesso;
- h) eventuale richiesta motivata di convenzionamento e di esonero, totale o parziale, dai contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione;
- i) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe, sia del richiedente che del progettista;
- j) indirizzo, qualora non coincidente con la residenza del richiedente, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.

114.2 Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraelevazione, nonché nel caso di interventi di riforma di edifici esistenti dai quali possa comunque derivare qualche alterazione nei rapporti funzionali, strutturali, di introspezione visiva e di ombre portate tra edifici vicini, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti al di là della strada, relativamente a quelli oggetto dell'intervento, nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultanti dai pubblici registri immobiliari, nonché, in ogni caso, degli altri eventuali controinteressati, facilmente identificabili.

114.3 Alla domanda vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo articolo 119.

114.4 La domanda deve essere indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia Privata [ovvero al Sindaco] e redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.

114.5 La medesima istanza può essere inoltrata con mezzi telematici, utilizzando il protocollo comunale informatizzato secondo le procedure vigenti al momento della trasmissione. La documentazione dovrà in ogni caso essere prodotta, nel numero di copie previsto dal Regolamento, in forma cartacea presso gli uffici, onde consentire l'esame istruttorio di tutti i documenti e l'eventuale rilascio del titolo edificatorio nelle forme di legge.

## **Art. 115 (Contenuti delle domande di voltura dei Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia e delle Denunce di Inizio Attività)**

115.1 Il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività si trasferiscono automaticamente con il trasferirsi della proprietà dell'immobile al quale si riferiscono.

- 115.2 Realizzandosi tale circostanza, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività siano intestati a loro stessi.
- 115.3 A tale fine il successore, o l'avente causa, presenta al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia Privata (ovvero al Sindaco) la domanda di nuova intestazione (voltura), indicando, in forma di autocertificazione, gli estremi dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che aveva, a suo tempo, costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire.
- 115.4 Analogamente si potrà procedere per le Denunce di Inizio Attività, nonché per i progetti di Piani Attuativi di iniziativa privata relativamente ai quali non sia stata ancora stipulata la convenzione.

**Art. 116 (Contenuti delle domande di proroga dei Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia e delle Denunce di Inizio Attività)**

- 116.1 Qualora le opere non siano ultimate entro il termine indicato dal Provvedimento Abilitativo o dalla Denuncia di Inizio Attività, il titolare può richiedere la proroga del termine stesso, precisando il periodo necessario per l'ultimazione dei lavori ed i fatti estranei alla volontà del titolare che sono sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, nonché l'entità delle opere ancora da realizzare.
- 116.2 La proroga comporta mutamento ed innovazione del solo termine finale, senza aggravio di contributi o sanzioni di sorta, e non comporta la necessità di un nuovo esame tecnico-giuridico, non incidendo sull'esecuzione delle opere non ultimate l'eventuale intervenuto mutamento della normativa urbanistico-edilizia.
- 116.3 La proroga può anche essere rinnovata per non più di due volte e solo a condizione che il tempo supplementare concesso per l'esecuzione delle opere non superi quello indicato nel provvedimento originario.
- 116.4 Qualora le cause o i motivi della mancata ultimazione siano imputabili a fatti non estranei alla volontà del titolare, questi dovrà invece presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento riguardante la parte non ultimata. Diversamente dalla fattispecie di proroga, il Permesso di Costruire eventualmente concernente i lavori residui, dovrà essere, oggetto di conguaglio, se dovuto, del contributo di costruzione in caso di modifica dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione e/o del valore unitario del costo di costruzione e/o dell'entità del computo metrico estimativo dei lavori di completamento.
- 116.5 Il nuovo Permesso di Costruire richiesto non potrà essere rilasciato se contrastante con la normativa urbanistico-edilizia nel frattempo sopravvenuta o in salvaguardia.

**Art. 117 (Modalità di presentazione delle Denunce di Inizio Attività)**

- 117.1 Il soggetto legittimato a presentare la Denuncia di Inizio Attività inoltra, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, apposita dichiarazione redatta in forma libera, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare e specificati i seguenti dati:
- a) generalità del dichiarante e titolo che lo legittima a presentare la denuncia. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che lo rappresenta o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
  - b) codice fiscale del denunciante;
  - c) generalità e codice fiscale del progettista, nonché dei relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
  - d) numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del denunciante e del progettista;
  - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione sia della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento

insiste che di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che eventualmente lo interessino;

- f) precedenti provvedimenti amministrativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, sanatorie, denunce asseverate, altro), relativi ad opere cui l'immobile oggetto d'intervento sia stato sottoposto nel decennio precedente;
- g) descrizione sommaria dell'intervento, con indicazione della qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento stesso;
- h) generalità del professionista al quale si intende affidare la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio Professionale di appartenenza (da confermare in sede di consegna del verbale di inizio lavori, sottoscritto anche dalla proprietà, e dal titolare dell'impresa, allegando altresì DURC dell'impresa medesima in corso di validità);
- i) generalità dell'impresa alla quale si intende affidare l'esecuzione dei lavori (da confermare in sede di consegna del verbale di inizio lavori, sottoscritto anche da proprietà e direttore dei lavori, allegando altresì DURC dell'impresa stessa in corso di validità);
- j) prospetto dimostrativo degli eventuali contributi dovuti;
- k) eventuale richiesta motivata di convenzionamento e di esonero, totale o parziale, dai contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione;
- l) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza del dichiarante, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

117.2 La Denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

117.3 La D.I.A. avrà validità se accompagnata da una Relazione Tecnica Asseverata, a firma di professionista abilitato, nella quale detto progettista dovrà descrivere in modo analitico le opere oggetto della Denuncia medesima, indicarne la qualificazione tecnico-giuridica ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, nonché al vigente Regolamento Edilizio; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti, nonché l'insussistenza di vincoli storico-architettonici o di natura paesaggistica che la rendano improcedibile.

117.4 Qualora l'immobile sia soggetto a vincoli particolari, dovranno essere allegate anche le autorizzazioni e i nulla-osta preventivamente rilasciati dalle autorità competenti.

117.5 Alla D.I.A. vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione richiesta altresì per i Permessi di Costruire (vd. art. 119)

117.6 La D.I.A. deve essere indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia Privata [ovvero al Sindaco] e redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.

117.7 La medesima Denuncia può essere inoltrata con mezzi telematici, utilizzando il protocollo comunale informatizzato, secondo le procedure vigenti al momento della trasmissione. La documentazione dovrà in ogni caso essere prodotta, nel numero di copie previsto dal Regolamento, in forma cartacea presso gli uffici, onde consentire l'esame istruttorio di tutti i documenti nelle forme di legge.

#### **Art. 118 (Contenuto delle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata)**

118.1 La proposta di Piani Attuativi di iniziativa privata, diretta all'Ufficio Comunale competente deve contenere tutti i dati richiesti nel modello di cui al successivo quarto comma e, in particolare, deve indicare:

- a) generalità del proponente e titolo che lo legittima a presentare la proposta. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

- b) codice fiscale del richiedente;
- c) generalità e codice fiscale del progettista, con indicazione degli estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
- d) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica sia del richiedente che del progettista;
- e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione, sia della zona urbanistica interessata che dell'esistenza di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che gravano sugli immobili oggetto dell'intervento;
- f) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della proposta di qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento stesso;
- g) indirizzo, ove non coincidente con la residenza del proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- h) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe del proponente e del progettista;
- i) estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti, al di là della strada, o del canale a quelli oggetto della proposta di piano attuativo nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

118.2 Alla proposta vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo art. 120.

118.3 La proposta deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

118.4 La proposta di Piano Attuativo deve essere indirizzata al Sindaco e redatta, se disponibili, sulla base dei modelli e schemi predisposti dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.

**Art. 119 (Documentazione da allegare alle domande di Permesso di Costruire nonché alle Denunce di Inizio Attività)**

119.1 A corredo delle domande di Permesso di Costruire, anche se presentate a sanatoria, nonché delle Denunce di Inizio Attività, devono essere presentati i seguenti elaborati tecnici a firma di progettista abilitato:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) rappresentazione del contesto ambientale;
- c) documentazione tecnica di progetto.

119.2 Il progetto dovrà rappresentare in modo chiaro ed esauriente ogni caratteristica significativa ai fini urbanistici, edilizi ed igienici dell'opera che si intende realizzare e, nel caso di edifici, dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati:

- a) planimetria generale di progetto con indicate, se necessario, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta di progetto, la verifica della rispondenza agli indici e ai parametri edilizi prescritti dal vigente strumento urbanistico comunale, l'indicazione delle eventuali aree vincolate, della dotazione di parcheggi, delle modalità di smaltimento delle acque reflue, nonché degli accessi pedonali e carrabili;
- b) piante relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, della destinazione d'uso delle aree coperte e scoperte, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
- c) almeno due sezioni quotate, di cui una sul vano scala, ove esistente o previsto;
- d) tutti i prospetti.
- e) planimetria delle aree verdi e progetto della loro sistemazione ai sensi dell'art. 27.2 del presente Regolamento;

- 119.3 Il progettista deve timbrare e firmare tutti gli elaborati grafici presentati. Timbro e firma devono risultare riportati su ogni singolo foglio, anche nel caso di elaborati riuniti in fascicoli rilegati.
- 119.4 Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
- a) titolo che abilita alla richiesta o autocertificazione relativa;
  - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - c) estratto della tavola di azionamento dello strumento urbanistico generale, accompagnata dalla relativa legenda;
  - d) documentazione eventualmente necessaria per la determinazione del costo di costruzione;
  - e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti e progetto relativo, accompagnato da computo metrico estimativo redatto con prezzi aggiornati ed eventuale richiesta di scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
  - f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene;
  - g) nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale e sempre che la verifica del rispetto della normativa igienico-sanitaria non comporti valutazioni tecnico-discrezionali e, in particolare, non comporti la necessità di derogare alle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene, dovrà essere prodotta una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;
  - h) copia dell'autorizzazione della competente Soprintendenza in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico o archeologico;
  - i) copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'autorità competente, in caso di immobile assoggettato a vincolo ambientale;
  - j) ove necessarie, autorizzazioni rilasciate dalla Amministrazione Provinciale, dalla Regolaria del corso d'acqua e, in generale, delle altre amministrazioni controinteressate;
  - k) ove necessario, parere preventivo di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
  - l) relazione ex L. 10/91 e ss.mm.ii., così come aggiornata ai sensi della DGR 8/5773, dalla quale sia possibile evincere le prestazioni energetiche dell'edificio in progetto (o degli interventi previsti sull'edificio esistente) e la loro conformità alle disposizioni statali e regionali vigenti in materia di contenimento energetico ed impiego di risorse alternative;
  - m) relazione concernente la valutazione di *clima acustico* o di *impatto acustico* nei casi previsti dalla legge (o dallo specifico regolamento comunale concernente la tutela acustica del territorio), nonché una relazione descrittiva dei *requisiti acustici passivi* dell'edificio, allo scopo di poter conoscere la composizione dei pacchetti murari e dei solai e verificarne la compatibilità e la coerenza con il progetto di contenimento energetico di cui al comma precedente;
  - n) progetto dell'impianto elettrico, ai sensi del DM 37/2008, redatto da professionista abilitato nei casi previsti dal Decreto, ovvero compilato dal tecnico installatore in forma semplificata nei restanti casi;
  - o) progettazione degli impianti, se dovuta, ai sensi del DM 37/2008 o dichiarazione di esenzione.
  - p) Relazione di conformità. Relazioni tecniche ed elaborati di progetto -LR 6/89 - in materia di abbattimento barriere architettoniche.
- 119.5 Nel caso di interventi caratterizzati, ai sensi delle normative vigenti, da particolari problematiche di ordine storico-ambientale, di ordine geologico e/o idrogeologico, di

ordine acustico, nonché di impatto sul paesaggio, dovranno essere altresì allegati i seguenti documenti:

- a) relazione storica (obbligatoria nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale) redatta sulla base della documentazione reperibile presso gli archivi di stato o storico comunale, ovvero in assenza di questi, sulla scorta delle indicazioni cartografiche storiche (Catasto Teresiano, Cessato Catasto) o di altre fonti disponibili;
- b) relazione geologica e idrogeologica (obbligatoria nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale e dalle prescrizioni dello studio geologico del territorio comunale) redatta sulla base della documentazione disponibile ovvero di prove dirette sperimentali;
- c) relazione ed eventuale modulistica debitamente compilata, se disponibile, concernente l'analisi dell'impatto paesaggistico dell'opera progettata nell'ambiente circostante;

**Art. 120 (Documentazione da allegare alle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata)**

120.1 Nel caso che il Piano Attuativo interessi terreni ancora non edificati, la relativa proposta dovrà essere costituita da:

- a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, debitamente corredata da idonea ed esauriente documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
- b) stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché lo stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- c) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'indicazione sommaria dell'andamento altimetrico dello stesso, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto d'intervento;
- e) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- f) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi e relativo preventivo di spesa;
- g) norme tecniche di attuazione specifiche del Piano Attuativo ed integrative di quelle dettate dallo strumento urbanistico generale al fine di meglio coordinare l'assetto tipo-morfologico dell'insediamento progettato;
- h) schema di convenzione concernente l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo, alla realizzazione o al completamento delle opere di urbanizzazione necessarie per la migliore sistemazione dei luoghi, alla cessione delle aree relative a tali urbanizzazioni e di quelle destinate a soddisfare la dotazione di standard urbanistici, alla monetizzazione delle eventuali carenze, alla prestazione di congrue garanzie nonché a rispettare tempi e modi certi di attuazione.

120.2 Nel caso che il Piano Attuativo interessi terreni già edificati e urbanizzati, la relativa proposta dovrà essere costituita da:

- a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, debitamente corredata da idonea documentazione fotografica dello



stato attuale dei luoghi, eventualmente integrata da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;

- b) stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché lo stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- c) estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà;
- d) planimetria quotata dello stato di fatto e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
- e) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- f) progetto urbanistico-architettonico, almeno in scala 1:500, definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenete le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché di edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- g) profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
- h) norme tecniche di attuazione specifiche del Piano Attuativo ed integrative di quelle dettate dallo strumento urbanistico generale al fine di meglio coordinare l'assetto tipo-morfologico, i materiali, le finiture, i colori, l'arredo vegetazionale dell'insediamento progettato;
- i) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- j) schema di convenzione contenente l'impegno all'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla cessione delle relative aree; le modalità per garantire l'uso pubblico delle aree a standard urbanistico previste o per il versamento degli eventuali oneri sostitutivi; le garanzie previste per la corretta urbanizzazione dei luoghi, e per la loro eventuale bonifica; le modalità ed i tempi di attuazione.

120.3 Laddove prescritto dalle Norme Attuative dello strumento urbanistico generale, nonché dai relativi specifici strumenti comunali (Studio Geologico del territorio comunale, Piano di Zonizzazione Acustica ecc), il Piano Attuativo dovrà essere integrato con una specifica relazione geologica, od una specifica valutazione di clima acustico, ecc.

#### **Art. 121 (Asseverazioni)**

121.1 Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente Regolamento, l'interessato e/o il progettista possono produrre una Asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. n°6/38573 del 25 settembre 1998, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

121.2 In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di Provvedimenti Abilitativi all'edificazione, può essere asseverata:

- a) la superficie delle aree da edificare;
- b) la volumetria dei fabbricati esistenti;
- c) le distanze dei fabbricati esistenti dal confine;
- d) i distacchi dai fabbricati;
- e) l'altezza dei fabbricati;

- f) il mancato, o solo parziale, asservimento delle superfici interessate dall'intervento ad altre costruzioni per effetto di accordi, tra privati o di provvedimenti edilizi precedenti.

#### **Art. 122 (Responsabilità del procedimento)**

- 122.1 L'Amministrazione Comunale provvede, entro 10 giorni dalla presentazione della domanda, a comunicare, all'interessato e se, ritenuto utile ai fini del procedimento, agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento;
- 122.2 Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
- a) le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - c) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al Responsabile del Procedimento.
- 122.3 L'esame delle domande, delle denunce e delle comunicazioni, deve avvenire secondo l'ordine di presentazione al protocollo.

#### **Art. 123 (La Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune)**

- 123.1 Qualora si renda opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 14 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
- 123.2 La convocazione da parte del Responsabile del Procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai Responsabili delle strutture interessate almeno cinque giorni prima della data stabilita.
- 123.3 Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
- 123.4 Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del Segretario, che viene individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari del Servizio competente, ed assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento, a seconda che la Conferenza dei Servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
- 123.5 Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.
- 123.6 In caso di assenza ingiustificata di una o più unità organizzative, il parere della Conferenza dei Servizi si intende assunto favorevolmente.

#### **Art. 124 (La Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse)**

- 124.1 Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi viene indetta dal Responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
- 124.2 La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati da parte di altre Amministrazioni Pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla - osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati, e il Verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
- 124.3 Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni Pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal Responsabile del Procedimento.

- 124.4 Si considera acquisito l'assenso dell'Amministrazione la quale, pur regolarmente convocata, non abbia, senza giustificato motivo, partecipato alla conferenza o vi abbia partecipato tramite rappresentanti privi della competenza ad esprimerne definitivamente la volontà, salvo che tale Amministrazione non comunichi all'Amministrazione procedente il proprio motivato dissenso entro venti giorni dalla conferenza stessa, ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione delle determinazioni adottate, qualora queste ultime abbiano contenuto sostanzialmente diverso da quelle originariamente previste.
- 124.5 Le disposizioni di cui al precedente punto 4 non si applicano alle Amministrazioni preposte alla tutela monumentale, ambientale, urbanistica e igienico - sanitaria del territorio.

## **Titolo VII – Commissione Edilizia e Commissione per il Paesaggio**

### **Art. 125 (Composizione e nomina della Commissione Edilizia) e per il Paesaggio)**

- 125.1 Il Comune può istituire, ai sensi dell'art. 30 della LR 11.3.2005 n. 12, una propria Commissione Edilizia di supporto al lavoro istruttorio del Responsabile del Servizio. Essa esprime pareri consultivi non vincolanti.
- 125.2 Ove istituita e normata sulla base del presente Regolamento, la Commissione Edilizia è formata da cinque commissari, aventi tutti riconosciuta esperienza in materia di edilizia e di urbanistica.
- 125.3 Alle riunioni della Commissione partecipa, senza diritto di voto, in qualità di relatore sulle singole pratiche, il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, il quale, di norma, funge anche da Segretario verbalizzante. In quest'ultima funzione può essere, all'occorrenza, sostituito o coadiuvato da un impiegato comunale o da un altro componente la Commissione, a tale scopo scelto dal Presidente.
- 125.4 Alle riunioni della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, in funzione di semplici uditori, il Sindaco e l'Assessore alla partita.
- 125.5 La Commissione si esprime mediante deliberazioni verbalizzate ed è rappresentata dal suo Presidente.
- 125.6 In caso di assenza del Presidente, funge da Vice Presidente il membro più anziano per età.

### **Art. 126 (Nomina e sostituzione dei membri della Commissione Edilizia)**

- 126.1 La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale, la quale provvede anche ad indicare il suo Presidente.
- 126.2 La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui all'art. 128 del presente Regolamento, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
- 126.3 Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto, morto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.
- 126.4 La Giunta Comunale può anche nominare uno o più membri supplenti i quali parteciperanno alle riunioni in caso di assenza o impedimento di un membro effettivo.

### **Art. 127 (Scadenza della Commissione Edilizia)**

- 127.1 La durata in carica della Commissione Edilizia corrisponde a quella del mandato amministrativo del Sindaco.
- 127.2 Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e, comunque, per non oltre centoventi giorni dalla scadenza.

### **Art. 128 (Casi di incompatibilità con la carica di componente della Commissione Edilizia)**

- 128.1 La carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o Enti, Aziende o Società da esso dipendenti;
- 128.2 Sono parimenti incompatibili i soggetti che, in rappresentanza di altre amministrazioni, debbano esprimersi in altre sedi e su alcune delle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
- 128.3 La carica di membro effettivo della Commissione è altresì incompatibile con la carica di Sindaco, di Assessore o di Consigliere Comunale.
- 128.4 I commissari uscenti possono essere rinominati.

### **Art. 129 (Conflitto d'interessi con la carica di componente la Commissione Edilizia)**

- 129.1 I componenti della Commissione Edilizia direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
- 129.2 L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini, sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione.

### **Art. 130 (Incompatibilità sopravvenuta con la carica di componente della Commissione Edilizia)**

- 130.1 I membri della Commissione Edilizia decadono automaticamente nel caso insorga, successivamente alla loro nomina, una causa di incompatibilità di cui all'art. 128.

### **Art. 131 (Assenze ingiustificate dalla Commissione Edilizia)**

- 131.1 I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione Edilizia.

### **Art. 132 (Attribuzioni della Commissione Edilizia)**

- 132.1 La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo interno dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
- 132.2 Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori ma non vincolanti, che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente Regolamento, nonché in ogni caso quando, per il particolare interesse delle questione trattate, il Sindaco o il Responsabile del procedimento ritengano opportuno acquisirne il parere.
- 132.3 I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente Regolamento sono individuati ai successivi artt. 133 e 134.

### **Art. 133 (Pareri che di norma vanno richiesti alla Commissione Edilizia)**

- 133.1 Il parere della Commissione Edilizia è di norma richiesto nelle seguenti circostanze:
- a) piani urbanistici di iniziativa privata;
  - b) rilascio dei Permessi di Costruire, anche in variante e in sanatoria;
  - c) applicazione delle misure di salvaguardia relativamente ai piani urbanistici adottati;
  - d) annullamento d'ufficio di Permessi di Costruire;
  - e) esame paesaggistico dei progetti con impatto superiore alla soglia di rilevanza;
  - f) autorizzazioni e sanzioni paesaggistiche;
  - g) parere sugli eventuali ricorsi avanzati in materia di onerosità dei titoli abilitativi alla costruzione.

### **Art. 134 (Altri pareri che possono essere richiesti alla Commissione Edilizia)**

134.1 Il parere della Commissione Edilizia può essere altresì richiesto nelle seguenti circostanze:

- a) proposta di piani urbanistici di iniziativa pubblica;
- b) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
- c) interventi pubblici di arredo urbano;
- d) interventi sul verde pubblico;
- e) opere minori di iniziativa privata o pubblica;
- f) interpretazioni di norme;
- g) in tutti gli altri casi nei quali il Sindaco o il Responsabile del Procedimento ritengano opportuno richiederne il parere.

### **Art. 135 (Casi nei quali non è richiesto il parere della Commissione Edilizia)**

135.1 Ad esclusione dei casi di interventi ricadenti in zone a vincolo ambientale sui quali si esprime la competente Commissione per il Paesaggio, il parere della Commissione Edilizia non è dovuto nei seguenti casi:

- a) inizio attività;
- b) comunicazione per opere di ordinaria manutenzione;
- c) comunicazione per opere urgenti;
- d) comunicazione per Opere Minori di cui all'art. 32 del presente Regolamento, a meno che il Responsabile del Servizio non lo ritenga opportuno.

135.2 Il parere della Commissione è escluso nelle seguenti ipotesi:

- a) ordinanze di sospensione lavori, ordinanze di non procedere a lavori previsti da Denunce di Inizio Attività, richieste di integrazione documenti, irrogazione sanzioni per abusi edilizi;
- b) voltura del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività;
- c) diniego del Permesso di Costruire e diffida dall'esecuzione lavori oggetto di Denuncia di Inizio Attività, quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a improcedibilità tecnico-urbanistiche ed edilizie;
- d) carenza documentale, non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di Permesso di Costruire o la diffida dall'esecuzione dei lavori oggetto di Denuncia di Inizio Attività:

135.3 La Commissione può inoltre, caso per caso, decidere di rinunciare al riesame di progetti per i quali siano state impartite disposizioni atte ad eliminare errori materiali rilevati in sede istruttoria o comunque introdurre miglioramenti esecutivi utili ad un più completo esame della pratica.

135.4 È facoltà della Commissione procedere all'esame conoscitivo delle Denunce d'inizio Attività presentate.

### **Art. 136 (Modalità generali di valutazione della Commissione Edilizia)**

136.1 La Commissione Edilizia si esprime sui progetti che vengono sottoposti alla stessa dal Responsabile del Procedimento, già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale, redatto a cura del Responsabile stesso.

136.2 Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed al rispetto delle tradizioni architettoniche locali.

136.3 In particolare la Commissione, anche sulla base degli abachi e dei repertori disponibili (quali ad esempio i repertori delle insegne, dell'arredo urbano, delle finiture e dei materiali ecc.), valuta:

- l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
- il rapporto con il contesto;
- la qualità progettuale;
- la compatibilità con gli strumenti attuativi vigenti o in salvaguardia.

136.4 Il parere negativo della Commissione deve essere adeguatamente motivato e così pure quello dei singoli Commissari dissenzienti dal parere di maggioranza.

#### **Art. 137 (Convocazione ed Ordine del giorno della Commissione Edilizia)**

137.1 La Commissione Edilizia si riunisce, in via ordinaria, una volta al mese e, in via straordinaria, ogni volta che il Responsabile del Procedimento lo ritenga necessario.

137.2 La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Responsabile del Procedimento. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax o e-mail certificata con ricevuta di lettura. La relativa comunicazione deve pervenire agli interessati almeno 72 ore prima.

137.3 Al fine di garantire ai Commissari la possibilità di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai Commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

137.4 Il Presidente fissa l'ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia almeno quattro giorni prima della data della seduta.

137.5 I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base delle date di presentazione dei progetti medesimi, o di loro integrazione, al protocollo comunale.

#### **Art. 138 (Validità delle sedute e delle decisioni della Commissione Edilizia e per il Paesaggio)**

138.1 Affinché le sedute della Commissione Edilizia siano dichiarate valide, è necessaria la presenza della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.

138.2 Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

#### **Art. 139 (Pubblicità e Verbalizzazione delle sedute della Commissione Edilizia)**

139.1 Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche. Se ritenuto opportuno, il Presidente potrà ammettere la presenza del solo progettista, limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame di merito e di espressione del parere.

139.2 Il Segretario Verbalizzante della Commissione Edilizia provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dal Segretario verbalizzante e da tutti i membri presenti.

139.3 Gli elaborati grafici esaminati vanno firmati dal Presidente e da almeno un membro della Commissione.

#### **Art. 140 (Sopralluoghi della Commissione Edilizia)**

140.1 È data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza. In casi particolari la Commissione può delegare alcuni suoi membri all'esperimento del sopralluogo.

#### **Art. 141 (Commissione per il Paesaggio)**

141.1 In presenza di porzioni del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n°42 (ex D.Lgs. 29 ottobre 1999 n°490, già L. 1497/39 e L. 431/85), così come modificato

dal D.Lgs 26.3.2008 n°63, risulta obbligatoria la costituzione e nomina della Commissione per il Paesaggio, ex art. 81 della medesima LR 12/05, nonché dell'art. 148 del D.Lgs 42/2004, del cui parere è obbligatoria l'acquisizione per interventi ubicati in zona soggetta a vincolo.

- 141.2 La Commissione viene nominata periodicamente sulla base dei criteri e dei requisiti di competenza tecnico scientifica indicati nella DGR Lombardia n. VIII/7977 del 6.8.2008 (ed in particolare del suo allegato n. 1), applicativa del D.Lgs 63/2008.
- 141.3 La Commissione per il Paesaggio, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesaggistica, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
- 141.4 La contestuale nomina di un professionista nell'ambito delle Commissioni per il Paesaggio ed Edilizia risulta incompatibile ai sensi di legge.
- 141.5 onde evitare sovrapposizioni e diseconomie di scala, all'atto della nomina della Commissione per il Paesaggio, l'organismo deliberante fisserà – nel caso di contestuale o pre-esistente nomina della Commissione Edilizia – i limiti di competenza territoriale e tematica di ciascuna commissione, nonché le eventuali procedure necessarie per regolare i rapporti tra le stesse.

## **Titolo VIII – Norme transitorie e finali**

### **Art. 142 (Modifiche al Regolamento Edilizio)**

- 142.1 L'Amministrazione comunale può apportare modifiche integrali o parziali al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario, ovvero opportuno.
- 142.2 Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/05.
- 142.3 Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
- 142.4 Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'art. 29 della L.R. 12/05.

### **Art. 143 (Modifiche automatiche)**

- 143.1 L'entrata in vigore di disposizioni legislative nazionali o regionali che incidano sostanzialmente in senso restrittivo su norme contenute nel presente Regolamento assume immediata cogenza col testo del Regolamento medesimo, comportandone la automatica modifica in aggiornamento. Entro 180 giorni dall'entrata in vigore della norma si dovrà in ogni caso procedere ad una formale presa d'atto da parte del Consiglio Comunale del testo del Regolamento modificato e coordinato a seguito delle suddette modifiche.

### **Art. 144 (Rapporto tra il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Comunale)**

- 144.1 Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti all'apparato normativo dello Strumento Urbanistico Generale e viceversa.
- 144.2 Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e dell'apparato normativo dello Strumento Urbanistico Generale risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione contenuta nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.

### **Art. 145 (Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Locale d'Igiene)**

- 145.1 Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti al Regolamento Locale d'Igiene e viceversa.
- 145.2 Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.