



# Comune di Pontirolo Nuovo

Provincia di Bergamo\_ Regione Lombardia

## Regolamento edilizio

Febbraio 2013

**Il responsabile del procedimento  
Geom. Rota Roberta**

**Progettista Incaricato: Arch. Walter Mario Innocenti**



# indice

<b>SEZIONE 1</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>7</b>
Articolo 1	Oggetto e finalità.....	7
Articolo 2	Principi generali.....	7
Articolo 3	Rinvio ad altre disposizioni.....	7
Articolo 4	Modifiche al Regolamento edilizio.....	8
Articolo 5	Deroghe.....	8
<b>SEZIONE 2</b>	<b>DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I</b>	<b>Soggetti e procedure dei procedimenti amministrativi</b>	<b>9</b>
Articolo 6	Soggetti titolari dell'attività edilizia.....	9
Articolo 7	Responsabile del procedimento.....	10
Articolo 8	Sportello unico per l'edilizia.....	10
Articolo 9	Sportello unico per le attività produttive .....	10
Articolo 10	Accesso ai documenti.....	10
Articolo 11	Autocertificazioni.....	10
Articolo 12	Asseverazioni.....	10
Articolo 13	Conferenza dei servizi.....	10
Articolo 14	Ordinanze.....	10
<b>CAPO II</b>	<b>Classificazione degli interventi e titoli abilitativi</b>	<b>11</b>
Articolo 15	Definizione degli interventi edilizi.....	11
Articolo 16	Titoli abilitativi.....	11
Articolo 17	Autorizzazione paesaggistica.....	12
<b>CAPO III</b>	<b>Procedure inerenti i titoli abilitativi</b>	<b>13</b>
Articolo 18	Permesso di costruire.....	13
Articolo 19	Denuncia di inizio attività.....	13
Articolo 20	Segnalazione certificata di inizio attività .....	13
Articolo 21	Comunicazione asseverata.....	14
Articolo 22	Comunicazione semplice.....	14
<b>CAPO IV</b>	<b>Documentazione</b>	<b>15</b>
Articolo 23	Documentazione da allegare all'istanza di Permesso di costruire alla DIA, alla SCIA e alla Comunicazione asseverata.....	15
Articolo 24	Documentazione da allegare alla Comunicazione semplice.....	18
Articolo 25	Documentazione da allegare alle istanze denunce e comunicazioni per immobili soggetti a vincolo paesaggistico.....	19
Articolo 26	Caratteristiche degli elaborati grafici .....	19
<b>CAPO V</b>	<b>Fasi dell'attività edilizia</b>	<b>21</b>
Articolo 27	Comunicazione di inizio dei lavori .....	21
Articolo 28	Documenti da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori...	21
Articolo 29	Comunicazione di fine dei lavori.....	22
Articolo 30	Certificato di agibilità.....	22
Articolo 31	Libretto d'uso e di manutenzione .....	23
<b>CAPO VI</b>	<b>Realizzazione degli interventi edilizi</b>	<b>25</b>
Articolo 32	Richiesta e consegna dei punti fissi.....	25
Articolo 33	Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva .....	25
Articolo 34	Interruzione dei lavori .....	25
Articolo 35	Interventi non ultimati o scadenza dei titoli abilitativi .....	26

Articolo 36	Interventi urgenti .....	26
Articolo 37	Sostituzione del direttore dei lavori.....	26
<b>CAPO VII</b>	<b>Disciplina del cantiere negli interventi edilizi</b>	<b>27</b>
Articolo 38	Sicurezza e disciplina generale del cantiere .....	27
Articolo 39	Recinzioni provvisorie di cantiere .....	28
Articolo 40	Strutture provvisorie .....	28
Articolo 41	Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico.....	29
Articolo 42	Operazioni di scavo.....	29
Articolo 43	Ritrovamenti archeologici, storici e artistici .....	29
Articolo 44	Rinvenimenti di materiale inquinante .....	30
Articolo 45	Conferimento dei materiali di risulta .....	30
<b>CAPO VIII</b>	<b>Funzioni di vigilanza e regime sanzionatorio</b>	<b>31</b>
Articolo 46	Funzioni di vigilanza .....	31
Articolo 47	Funzioni di vigilanza sui progetti e interventi inerenti impianti ed isolamenti termici .....	31
Articolo 48	Provvedimenti per opere eseguite in difformità .....	31
Articolo 49	Provvedimenti di sospensione dei lavori e i provvedimenti sanzionatori	32
Articolo 50	Provvedimenti amministrativi .....	32
Articolo 51	Sanzioni.....	32
Articolo 52	Tolleranze di cantiere .....	32
<b>SEZIONE 3</b>	<b>DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI</b>	<b>33</b>
<b>CAPO I</b>	<b>Disciplina dei piani attuativi di iniziativa privata</b>	<b>33</b>
Articolo 53	Proposte di piani attuativi di iniziativa privata .....	33
<b>SEZIONE 4</b>	<b>DISPOSIZIONI SULL'AMBIENTE URBANO, SULLA QUALITÀ DELL'ABITATO, SUGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI</b>	<b>36</b>
<b>CAPO I</b>	<b>Obiettivi, principi, disposizioni generali</b>	<b>36</b>
Articolo 54	Obiettivi.....	36
Articolo 55	Principi generali per il decoro e la progettazione delle facciate degli edifici.....	36
Articolo 56	Principi generali per il decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	37
Articolo 57	Disposizioni sugli allineamenti .....	37
Articolo 58	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	37
Articolo 59	Manutenzione degli spazi aperti di pertinenza .....	38
Articolo 60	Edifici crollati o resi inagibili .....	38
Articolo 61	Aree inedificate, edifici in disuso e cave .....	38
<b>CAPO II</b>	<b>Servizi a rete e impianti tecnologici degli edifici</b>	<b>40</b>
Articolo 62	Allacciamento degli edifici ai servizi a rete .....	40
Articolo 63	Allacciamento alle reti fognarie.....	40
Articolo 64	Canali di gronda e pluviali.....	41
Articolo 65	Volumi tecnici ed impiantistici.....	41
<b>CAPO III</b>	<b>Spazi pubblici o ad uso pubblico e/o collettivo</b>	<b>42</b>
Articolo 66	Passaggi pedonali.....	42
Articolo 67	Percorsi ciclabili.....	42
Articolo 68	Spazi porticati.....	42
Articolo 69	Occupazione degli spazi pubblici.....	43
Articolo 70	Costruzioni precarie su suolo pubblico.....	43
Articolo 71	Disciplina d'uso del sottosuolo .....	44
Articolo 72	Prese d'aria e sul suolo pubblico e finestre dei locali sotterranei .....	44

<b>CAPO IV</b>	<b>Spazi privati</b>	<b>46</b>
Articolo 73	Accessi e passi carrabili .....	46
Articolo 74	Parcheggi pertinenziali .....	47
Articolo 75	Recinzioni .....	48
Articolo 76	Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	49
<b>CAPO V</b>	<b>Aree libere da edificazione, aree a verde, opere viabilistiche</b>	<b>50</b>
Articolo 77	Disciplina del verde sulle aree pubbliche e private .....	50
Articolo 78	Modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi pubbliche e private .....	50
Articolo 79	Modalità per la valutazione dei progetti di sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi pubbliche private .....	51
Articolo 80	Progettazione delle strade e modalità di compilazione dei progetti .....	51
Articolo 81	Strade private di uso pubblico.....	51
<b>CAPO VI</b>	<b>Interventi sulle pareti esterne e sugli spazi aperti degli edifici</b>	<b>53</b>
Articolo 82	Tettoie aggettanti .....	53
Articolo 83	Pergolati.....	53
Articolo 84	Gazebi prefabbricati.....	54
Articolo 85	Tende da sole.....	54
Articolo 86	Lapidi, decorazioni e pitture murali .....	54
Articolo 87	Vetrine, vetrinette, bacheche .....	55
Articolo 88	Targhe.....	55
Articolo 89	Inferriate, infissi e serramenti .....	55
Articolo 90	Tinteggiature esterne .....	56
Articolo 91	Apparati di ricezione trasmissioni radio-televisive .....	57
Articolo 92	Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria .....	57
Articolo 93	Pannelli fotovoltaici e solari .....	57
Articolo 94	Manufatti minori da giardino .....	57
Articolo 95	Attrezzature per la manutenzione del territorio (zone agricole)	58
<b>CAPO VII</b>	<b>Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità</b>	<b>59</b>
Articolo 96	Indicatori ed altri apparecchi .....	59
Articolo 97	Numero civico degli edifici .....	59
Articolo 98	Targhe energetiche .....	59
Articolo 99	Insegne e mezzi pubblicitari .....	60
<b>CAPO VIII</b>	<b>Interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche</b>	<b>61</b>
Articolo 100	Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici .....	61
<b>SEZIONE 5 DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI</b>		<b>62</b>
<b>CAPO I</b>	<b>Conformazione e dotazioni degli edifici</b>	<b>62</b>
Articolo 101	Requisiti delle costruzioni e degli alloggi .....	62
Articolo 102	Altezze dei locali .....	62
Articolo 103	Scale principali e di sicurezza, dispositivi servo scala .....	62
Articolo 104	Logge.....	62
Articolo 105	Parapetti e balconi .....	63
Articolo 106	Ascensori.....	63
Articolo 107	Locali tecnici degli edifici .....	63
Articolo 108	Cortili e cavedi .....	64
Articolo 109	Spazi seminterrati e interrati .....	64
Articolo 110	Locali sottotetto .....	65
Articolo 111	Abbaini, lucernari ed aperture in falda .....	65
Articolo 112	Prevenzione e Protezione dall'inquinamento da gas Radon	65

<b>CAPO II</b>	<b>Dotazioni per la prevenzione dei rischi di caduta dall’alto</b>	<b>67</b>
Articolo 113	Disposizioni generali.....	67
Articolo 114	Accesso alla copertura.....	67
Articolo 115	Installazioni di sicurezza per accesso ai luoghi elevati.....	67
Articolo 116	Accesso alle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli .....	67
Articolo 117	Dispositivi di ancoraggio .....	68
Articolo 118	Conformità delle opere .....	68
Articolo 119	Edifici con estese superfici finestrate .....	68
Articolo 120	Informazioni di sicurezza .....	69
Articolo 121	Fascicolo dell’opera .....	69
<b>CAPO III</b>	<b>Elementi di sostenibilità</b>	<b>69</b>
Articolo 122	Materiali ecosostenibili.....	69
ALLEGATO ENERGETICO .....		70

## SEZIONE 1 DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 Oggetto e finalità

Il Regolamento Edilizio detta disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia così come previsto dall'art. 4 del DPR n° 380/2001 e dell'art. 28 della L.R n° 12/2005.

### Articolo 2 Principi generali

1. Il territorio ed il paesaggio rappresentano beni d'interesse collettivo, alla cui tutela e salvaguardia sono tenuti a collaborare tutti i cittadini, direttamente o attraverso l'operato della pubblica amministrazione.

2. Le norme del presente Regolamento Edilizio, 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.

3. Le norme del presente Regolamento definiscono 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.

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.

### Articolo 3 Rinvio ad altre disposizioni

1. Il Regolamento Edilizio si attua unitamente e nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, al Regolamento Locale di Igiene, alle norme tecniche del Piano di Governo del Territorio e ai seguenti regolamenti comunali:

- Piano generale degli impianti pubblicitari e delle pubbliche affissioni;
- Piano di classificazione acustica;
- Regolamento per l'istituzione e disciplina della commissione per il paesaggio.
- Regolamento polizia urbana

2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento Edilizio e le disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, comprese quelle del Regolamento Locale di Igiene, valgono queste ultime.

3. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

4. 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.

5. Nel caso in cui disposizioni del Regolamento Edilizio e dell'apparato normativo del Piano di Governo del Territorio risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

6. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti all'apparato normativo del Piano di Governo del Territorio e viceversa.

7. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, comprese le distanze, e le modalità di loro misurazione si fa riferimento alle norme del Piano di Governo del Territorio.

#### **Articolo 4 Modifiche al Regolamento edilizio**

1. L'Amministrazione comunale può sempre apportare modifiche integrali o parziali al Regolamento Edilizio.

2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. n° 12/2005.

3. 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 l'automatica modifica in aggiornamento. 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.

#### **Articolo 5 Deroghe**

L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle norme igieniche, 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.



## SEZIONE 2 DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI

### **CAPO I                    Soggetti e procedure dei procedimenti amministrativi**

#### **Articolo 6    Soggetti titolari dell'attività edilizia**

1. Sono legittimati a presentare istanza per il rilascio del Permesso di Costruire”, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)”, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e Comunicazione, tanto per il titolo originario, quanto per le sue possibili varianti, i proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo legale o negoziale per eseguire i lavori oggetto dell'istanza della denuncia e/o segnalazione e della comunicazione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:

- a. il proprietario: nel caso di comproprietà pro quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b. l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c. il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e. il rappresentante legale del proprietario;
- f. il titolare di diritto di superficie;
- g. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h. l'enfiteuta;
- i. il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j. l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge n° 203/1982;
- k. il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l. il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m. il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- n. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- o. colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub procedimenti relativi.

3. In caso del trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, il nuovo titolare è obbligato a richiedere la voltura del Permesso di Costruire o della D.I.A., indicando esplicitamente gli estremi dell'atto che legittima la richiesta.

4. Nel caso di comproprietà o di contitolarità di diritti che legittimano la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, l'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A. la S.C.I.A. e la Comunicazione asseverata devono essere sottoscritte da tutti i comproprietari o contitolari.

5. L'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A., la S.C.I.A. o C.I.A. e la Comunicazione asseverata possono essere sottoscritte da uno solo dei comproprietari o contitolari, purché munito di delega scritta contenente l'atto di assenso di tutti gli altri soggetti legittimati, da allegare all'istanza o alla denuncia.

6. Tutti gli interventi che interessano le parti comuni degli stabili condominiali devono ricevere l'assenso degli altri condomini, manifestato attraverso una copia della delibera di assemblea condominiale da allegare all'istanza o alla denuncia.

7. Sono fatti salvi dall'obbligo di cui al precedente comma gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in presenza di persone diversamente abili.

## **Articolo 7 Responsabile del procedimento**

1. L'Amministrazione Comunale provvede a comunicare all'interessato e se, ritenuto utile ai fini del procedimento, agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento.

2. Nella comunicazione di avvio del procedimento sono indicate:

- 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.

## **Articolo 8 Sportello unico per l'edilizia**

1. Per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia e di ogni altra attività disciplinata dal presente Regolamento Edilizio, anche ai fini della semplificazione dei procedimenti amministrativi, il Comune istituisce lo Sportello Unico per l'Edilizia. I compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. n° 12/2005 al quale si rinvia.

## **Articolo 9 Sportello unico per le attività produttive**

1. Il comune istituisce lo Sportello Unico per le Attività Produttive. Le modalità di funzionamento e gli adempimenti sono definiti dall'art. 3 del DPR n° 447 del 20/10/1998 e s.m.i.

## **Articolo 10 Accesso ai documenti**

E' garantito l'accesso agli atti pubblici e alle informazioni in possesso del Comune secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge.

Non si dà luogo alla partecipazione di cui agli articoli 7 e seguenti della LEGGE n° 241/1990 nel caso di procedimento avviato su domanda dell'interessato e nel caso di ordinanze contingibili ed urgenti.

## **Articolo 11 Autocertificazioni**

I soggetti legittimati a presentare le domande potranno avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione in tutti i casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia. Devono inoltre avvalersi di tale istituto in tutti i casi in cui le leggi e gli enti preposti ne prevedano l'obbligatorietà.

## **Articolo 12 Asseverazioni**

In sede di presentazione di denuncia d'inizio attività, le verifiche di conformità a leggi o regolamenti (norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.) possono essere sostituite da dettagliata relazione asseverata di conformità del progetto a firma di professionista abilitato iscritto al relativo Albo professionale di competenza.

## **Articolo 13 Conferenza dei servizi**

Per quanto attiene l'istituto della Conferenza dei Servizi e la possibilità di ricorrere allo stesso, si rinvia alle disposizioni contenute nella Legge n° 241/1990.

## **Articolo 14 Ordinanze**

1. Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

2. Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco anche su proposta del Responsabile del procedimento, previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

## **CAPO II Classificazione degli interventi e titoli abilitativi**

### **Articolo 15 Definizione degli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi sono così classificati:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia;
- e. interventi di nuova costruzione;
- f. interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. Per ciascuna definizione si rinvia a quanto disciplinato dalla L.R n° 12/2005 e dal DPR n° 380/2001. In caso di contrasto vale la definizione più restrittiva.

### **Articolo 16 Titoli abilitativi**

1. L'attività edilizia è disciplinata dai titoli abilitativi di seguito riportati.

#### **a. Permesso di Costruire**

Sono subordinati a Permesso di costruire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, così come disciplinati dall'art. 33 comma 1 della L.R. n° 12/2005, fatto salvo quanto disposto dai commi 2, 3 e 3 bis dell'art. 33 e art. 41 del medesimo dispositivo normativo regionale, nonché tutti gli interventi previsti dall'art. 10 del DPR n° 380/2001.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a Permesso di costruire, così come disciplinati dall'art. 52 comma 3bis della L.R. n° 12/2005.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, così come disciplinati dal Titolo III della parte II della L.R. n° 12/2005.

#### **b. Denuncia di Inizio Attività**

Chi ha titolo per presentare istanza di Permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) così come previsto dagli articoli 41 e 62 della L.R. n° 12/2005, nonché per gli interventi in esecuzione della L.R. n° 13/2009.

#### **c. Segnalazione Certificata di Inizio Attività o C.I.A.**

Sono subordinati alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o C.I.A. di cui all'art. 19 della Legge n° 241/90 gli interventi:

- interventi di manutenzione straordinaria non rientranti nell'attività edilizia libera;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia non rientranti nell'elenco di cui all'art. 10 comma 2 lettera c) del DPR n° 380/2001.

#### **d. Comunicazione Asseverata**

Sono subordinati a Comunicazione asseverata gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 comma 2, lettera a del DPR n° 380/2001.

#### **e. Comunicazione semplice**

Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo tutti gli interventi così come disciplinati dall'art. 6 comma 1 del DPR n° 380/2001 nonché dall'art. 33 comma 2 della L.R. n° 12/2005.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio, oltre a quanto definito al precedente paragrafo, sono soggette a Comunicazione semplice la realizzazione o l'applicazione di:

- lapidi, decorazioni e pitture murali;
- vetrine, vetrinette, bacheche;
- targhe;
- inferriate, infissi e serramenti;
- tinteggiature esterne;
- pannelli solari e fotovoltaici;
- pavimentazioni pertinenziali.

### **Articolo 17 Autorizzazione paesaggistica**

1. Qualunque sia il titolo abilitativo l'attività edilizia che si riferisca ad immobili soggetti alla disciplina del Dlgs n° 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni deve essere corredata dalla necessaria autorizzazione paesistica, nei casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Detta autorizzazione potrà essere richiesta anche contestualmente alla presentazione dell'istanza o della denuncia, presentando, comunque, all'autorità competente separata istanza corredata dalla necessaria documentazione.

2. L'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività,

Le modalità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono quelle previste dalla normativa generale in materia. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio. All'istanza deve essere allegata la documentazione di cui al successivo Capo 5 della presente Sezione.

## **CAPO III Procedure inerenti i titoli abilitativi**

### **Articolo 18 Permesso di costruire**

#### ***Istanza***

L'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto, o modello equivalente.

L'istanza dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al paragrafo precedente; all'istanza dovranno essere allegati gli elaborati così come indicato al Capo V della presente Sezione del Regolamento Edilizio.

L'Istanza e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti dal richiedente e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza, come definiti nel presente Regolamento Edilizio, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

#### ***Procedimento***

La disciplina del Permesso di costruire è regolata dal Capo II°, della L.R. 12/2005 e dal DPR n° 380/2001.

Il presente Regolamento Edilizio rimanda quindi alle disposizioni legislative citate al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente il Permesso di Costruire.

### **Articolo 19 Denuncia di inizio attività**

#### ***Presentazione***

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto.

La Denuncia di Inizio Attività dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al paragrafo precedente; alla Denuncia di Inizio Attività dovranno essere allegati gli elaborati così come indicato al Capo V della presente Sezione del Regolamento Edilizio.

La Denuncia e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che effettua la denuncia e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare la denuncia, come definiti dal presente Regolamento Edilizio, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

#### ***Procedimento***

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività è regolata dal Capo III°, articoli 41 e 42 della L.R. n° 12/2005.

Il presente Regolamento Edilizio rimanda quindi agli articoli citati al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Denuncia di Inizio Attività.

### **Articolo 20 Segnalazione certificata di inizio attività**

#### ***Presentazione***

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando i moduli dallo stesso predisposti.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al paragrafo precedente; alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività dovranno essere allegati gli elaborati così come indicato al Capo V della presente Sezione del Regolamento Edilizio.

La Segnalazione e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che la presenta e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, come definiti dal presente Regolamento Edilizio, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

#### ***Procedimento***

La disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività è regolata dall'art. 49, comma 4 bis della Legge n° 122/2010, che ha convertito in legge, con modificazioni, il Decreto Legge 31

maggio 2010 n° 78 “Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”.

Il presente Regolamento Edilizio rimanda quindi all'articolo citato al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

## **Articolo 21 Comunicazione asseverata**

### ***Presentazione***

La Comunicazione Asseverata deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto.

La Comunicazione Asseverata dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al paragrafo precedente; alla Comunicazione Asseverata dovranno essere allegati gli elaborati così come indicato al Capo V della presente Sezione del Regolamento Edilizio.

La Comunicazione e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che la presenta e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, come definiti dal presente Regolamento Edilizio, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

### ***Procedimento***

La disciplina della Comunicazione Asseverata è regolata dall'art. 6 del DPR n° 380/2001, come sostituito dall'art. 5 della Legge n° 73/2010.

Il presente Regolamento Edilizio rimanda quindi all'articolo citato al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Comunicazione Asseverata.

## **Articolo 22 Comunicazione semplice**

### ***Presentazione***

La Comunicazione Semplice deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto.

La Comunicazione Semplice dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al paragrafo precedente; alla Comunicazione Semplice dovranno essere allegati gli eventuali elaborati così come indicato al Capo V della presente Sezione del Regolamento Edilizio.

La Comunicazione e gli eventuali elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che la presenta e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, come definiti dal presente Regolamento Edilizio.

### ***Procedimento***

Al fine di stabilire l'iter procedurale per la Comunicazione di inizio attività edilizia libera, si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nel comma 2 dell'art. 6 del DPR n° 380/2001 così come modificato dall'art. 5 del DLgs n° 40/2010 convertito con Legge n° 73/2010.

## **CAPO IV Documentazione**

### **Articolo 23 Documentazione da allegare all'istanza di Permesso di costruire. alla DIA, alla SCIA e alla Comunicazione asseverata.**

La documentazione di seguito elencata va presentata:

- in due copie cartacee per quanto concerne l'istanza di Permesso di Costruire,
- una copia cartacea per quanto concerne la Denuncia di Inizio Attività, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la Comunicazione Asseverata.

#### **a. Documenti e dichiarazioni inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile:**

- elaborati di progetto sottoscritti dal richiedente o da chi effettua la comunicazione e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza o la denuncia così come indicati dal presente Regolamento Edilizio, se diversi dal richiedente o da chi effettua la denuncia;
- nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte dell'amministratore di condominio, ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della legge n° 13/1989.
- indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.

#### **b. Elaborati tecnici generali:**

- estratto di mappa con esatto orientamento, desunto dalla mappa catastale aggiornata, riportante oltre che il numero e la sezione del foglio, la precisa ubicazione dell'area o dell'edificio oggetto di istanza o denuncia. con indicata la strada comunale da cui si accede all'area o all'edificio stessi;
- estratto dello strumento urbanistico vigente e/o adottato, con evidenziati l'area o l'edificio oggetto di istanza o denuncia;
- eventuale estratto di aereo fotogrammetrico, con evidenziati l'area o l'edificio oggetto di istanza o denuncia.

#### **c. Elaborati tecnici di rilievo**

Gli elaborati tecnici di rilievo devono restituire in modo chiaro ed univoco lo stato di fatto dei luoghi e degli edifici oggetto di istanza o denuncia, con particolare attenzione agli aspetti dimensionali e materici.

Essi sono così articolati:

**c.1 planimetria generale**, con esatto orientamento, dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1: 100 - 1: 200, con l'indicazione di:

- limite di proprietà;
- quote naturali del terreno riferite ad un unico caposaldo certo;
- costruzioni esistenti, sia all'interno dell'area di intervento che al suo intorno, debitamente quotate, sia per ingombro che per altezza e distanza dall'area o dall'edificio oggetto di istanza o denuncia;
- spazi aperti attigui all'area o all'edificio oggetto di intervento, sia pubblici che privati, con indicazione dei materiali del suolo, delle essenze arboree, indicate per tipo e dimensione della chioma, e di ogni elemento esterno qualificante (a titolo esemplificativo e non esaustivo: muri, recinzioni, parcheggi, esedre, fontane, dislivelli... ecc);

**c.2 schema di calcolo analitico** per la determinazione delle quantità edificabili con indicazione di:

- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- superficie coperta (SC) - nel caso di edifici esistenti sull'area di intervento
- superficie lorda di pavimento (SLP) - nel caso di edifici esistenti sull'area di intervento

**c.3 piante di rilievo** di tutti gli orizzontamenti, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili ed il tetto, in scala adeguata con l'indicazione di:

- superficie netta utile, altezza e destinazione di ogni locale;
- rapporto aereo illuminante calcolato secondo le direttive del regolamento di igiene tipo

- punti di ingresso ad ogni unità immobiliare;
- natura e stato di conservazione dei materiali di pavimentazione e dei solai;
- posizione e dimensione di comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici.

**c.4 prospetti di rilievo** di tutti i fronti dell'edificio, in scala adeguata, con l'indicazione del tipo e dello stato di conservazione dei materiali e delle finiture di facciata.

**c.5 sezioni di rilievo**, in scala adeguata, complete di:

- altezze interne, misurate da pavimento ad intradosso di solaio o, nel caso di solaio composto da orditura in legno o mista in ferro e legno, da pavimento a sotto travetto, di ciascun piano di cui si compone l'edificio oggetto di intervento;
- spessore dei solai
- quote prese all'intradosso della linea di colmo e di quella di gronda di copertura, nel caso di tetto non orizzontale;
- quota progressiva di ciascun piano in relazione alla quota +/-0,00 di riferimento;
- indicazione dei materiali con relativi spessori, di ciascun solaio e della copertura.

**c.6 prospetti di massima o fotografie ortometriche** (raddrizzate) di tutta o parte dei fronti degli edifici costruiti in aderenza all'edificio oggetto di intervento, con la rappresentazione di aperture, modanature, cornici e fili di gronda di detti fronti, scala adeguata;

**c.7 sezioni di massima** trasversali alle sedi stradali fronteggianti l'intervento, scala adeguata;

**c.8 particolari costruttivi e decorativi**, inerenti decori, finiture, serramenti, gronde e cornicioni, scala adeguata.

**c.9 rilievo fotografico dell'edificio** che restituisca dettagliatamente sia gli spazi interni che quelli esterni, sia pubblici che privati, ad esso attigui.

**c.10 documentazione storica e storiografica:** planimetrie, stampe, rilievi, fotografie, per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale, ove reperibile anche per gli altri edifici.

#### **d. Elaborati tecnici di progetto**

Gli elaborati tecnici di progetto devono restituire in modo chiaro ed univoco le trasformazioni di edifici e luoghi. Essi sono così articolati:

**d.1 planimetria generale**, con esatto orientamento, dell'area di intervento e di quella circostante, in scala adeguata, con l'indicazione di:

- limite di proprietà;
- quote del terreno modificato riferite al caposaldo certo di rilievo;
- nuove costruzioni, debitamente quotate, sia per ingombro che per altezza e distanza dagli edifici esistenti, anche esterni al limite di proprietà;
- spazi aperti di progetto, con indicazione di massima dei materiali del suolo, delle essenze arboree, indicate per tipo e dimensione della chioma, e di ogni elemento esterno qualificante (a titolo esemplificativo e non esaustivo: muri, recinzioni, parcheggi, esedre, fontane, dislivelli... ecc);
- le fasce di rispetto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, stradali, cimiteriali, da pozzi, elettrodotti, ecc;
- la dimensione e la posizione delle Superfici Permeabili (SP)

**d.2 schema di calcolo analitico** per la determinazione delle quantità edificabili con indicazione di:

- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- superficie coperta (SC)
- superficie lorda di pavimento (SLP)
- superficie permeabile (SP)



**d.3 piante di progetto** di tutti gli orizzontamenti, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili ed il tetto, in scala minima 1:100, con l'indicazione di:

- superficie netta utile, altezza e destinazione di ogni locale;
- rapporto aereo illuminante calcolato secondo le direttive del regolamento di igiene tipo
- punti di ingresso ad ogni unità immobiliare;
- materiali di pavimentazione e dei solai, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo che interessino in tutto o in parte l'edificio;
- posizione e dimensione di comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici.

**d.4 prospetti di progetto** di tutti i fronti dell'edificio, in scala minima 1:100, con l'indicazione di colori, materiali e tipo delle finiture di facciata.

**d.5 sezioni di progetto**, in scala minima 1:100, complete di:

- altezze interne, misurate da pavimento ad intradosso di solaio o, nel caso di solaio composto da orditura in legno o mista in ferro e legno, da pavimento a sotto travetto, di ciascun piano di cui si compone l'edificio oggetto di intervento;
- spessore dei solai
- quote prese all'intradosso della linea di colmo e di quella di gronda di copertura, nel caso di

tetto non orizzontale;

- quota progressiva di ciascun piano in relazione alla quota +/-0,00 di riferimento;
- indicazione dei materiali con relativi spessori, di muri perimetrali, solai e copertura.

**d.6 schema planimetrico della rete di raccolta e smaltimento delle acque "nere" e "bianche"**, con l'indicazione del punto di recapito delle prime nella fognatura comunale;

**d.7 schema planimetrico dell'ubicazione dei parcheggi pertinenziali**, con l'indicazione del calcolo analitico per il loro dimensionamento;

**d.8 dettagli in scala adeguata che restituiscano ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici**, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, antenne radio-televisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o riscaldamento, ascensori;

**d.9 particolari costruttivi che illustrino i materiali e gli spessori di murature, solai contro terra, coperture, serramenti**, al fine del contenimento dei consumi energetici.

#### **e. Elaborati tecnici di sovrapposizione**

**e.1** Planimetria generale dell'area di intervento, piante di tutti gli orizzontamenti, compresi sottotetti e copertura, sezioni e prospetti, atte a rappresentare, per confronto, le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto, attraverso l'utilizzo dei seguenti colori:

- giallo per le demolizioni;
- rosso per le costruzioni;
- verde per le mancate demolizioni rispetto all'ultimo progetto approvato;
- blu per le mancate costruzioni rispetto all'ultimo progetto approvato.

#### **f. Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento**

**f.1** elaborati grafici in scala minima 1:100, con evidenziati i percorsi che a partire dall'accesso dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, le eventuali parti comuni condominiali e le singole unità immobiliari, evidenziando tutte le differenze di quota presenti nell'edificio e le modalità per superarle. Le piante di ciascuna unità immobiliare devono riportare il disegno e la disposizione degli apparecchi sanitari dei servizi igienici;

**f.2** relazione tecnica che illustri la fattibilità degli interventi oggetto di istanza o denuncia, in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità dei locali;

**f.3** in caso di progetto per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, tabella di calcolo analitico dell'altezza media ponderale, con allegata dimostrazione grafica del calcolo, e tabella di calcolo con allegata dimostrazione grafica inerente il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa, per un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

- f.3. progetto degli impianti ai sensi del DM n° 37 del 22 Gennaio 2008, oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità del progetto degli impianti, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento o nel caso di D.I.A., contestualmente alla stessa.
- f.4. la documentazione prescritta dalla Legge n° 10/1991 in conformità alla DGR 8/8745 del 2008**, o dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione della stessa, il tutto da presentarsi contestualmente al provvedimento.
- f.5. prospetto per la definizione della classe dell'edificio**, con allegata tabella di calcolo delle Superfici Utili (SU) e delle Superfici non residenziali (SnR) delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione.
- f.6 computo metrico estimativo**, se necessario per il calcolo del contributo sul costo di costruzione.
- f.7 Copia della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco**, o dichiarazione a firma del progettista in cui si dichiara che l'intervento non è sottoposto a tale parere di conformità.
- f.8 Per gli interventi di nuova costruzione**, relazione a firma di tecnico abilitato, che attesti la congruità dell'intervento ai requisiti acustici passivi degli edifici, come prescritto dalle normative vigenti in materia. E' fatto salvo il Piano di Impatto acustico per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, di cui all'art. 8 della Legge 26/10/1995 n° 447. E' inoltre necessario produrre idonea "Valutazione del clima acustico" ai sensi dell'Art.8 della Legge n° 447/1995, redatta in base ai criteri della D.G.R. 08/03/2002 n° 7/8313.
- f.9 Calcolo della Classe energetica dell'edificio** e attestato di certificazione energetica redatto da tecnico abilitato e presentato con l'ultimazione dei lavori.
- f.10 Eventuale documentazione prevista dal Piano per l'Assetto Idrogeologico P.A.I. e relativa normativa.**
- f.11 Autocertificazione** a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie vigenti, relativamente agli interventi di edilizia residenziale.
- f.12 Autorizzazione** piano di lavoro per lo smaltimento di materiale contenente amianto rilasciata dalla competente ASL.
- f.13 Autorizzazione** rilasciata dall'ente competente per interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42.
- f.14 Dichiarazione impegnativa** a presentare la denuncia dei C.A. ai sensi della Legge n° 1086/71 entro la data di inizio delle opere previste in progetto ovvero dichiarazione di esenzione.
- f.15 Nulla osta**, ove richiesto, dell'apertura di accessi su strade provinciali.
- f.16 Adempimenti** alle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, ai sensi dell'art. 3.2.11 del Titolo III del Regolamento di Igiene (Norma UNI EN 795) applicate alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia (residenziale, commerciale, industriale, artigianale, agricola, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento sostanziale della copertura.
- f.17 Indicazione** della destinazione terre di scavo e della provenienza dei materiali utilizzati per eventuali riempimenti, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. NT 152/2006 S.E.I.
- f.18 Documentazione fotografica** in formato minimo 10x15 cm.
- f.19 Certificazione di regolarità contributiva** in originale o copia conforme, ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. 14.08.1996 n° 494 agli enti INPS, INAIL e Cassa Edile (non è possibile ricorrere all'autocertificazione ai sensi della Circolare del Ministero del lavoro e delle Politiche Sociali n. 848 del 14 luglio 2004) da consegnare prima dell'inizio dei lavori;
- f.20 Dichiarazione di conformità** redatta ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR n° 380/2001.
- f.21 Indagini geognostiche**

## **Articolo 24 Documentazione da allegare alla Comunicazione semplice**

La documentazione di seguito elencata va presentata in copia unica.

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento in scala almeno 1:2000.
- b) schema progettuale semplificato, non necessariamente a firma di tecnico abilitato, corredato 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);

- c) se necessario preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D.Lgs. n° 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;
- d) nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale deliberazione preventiva di assenso, assunta dall'Assemblea Condominiale.

## **Articolo 25 Documentazione da allegare alle istanze denunce e comunicazioni per immobili soggetti a vincolo paesaggistico**

La documentazione da allegare alle istanze o alle denunce di cui al precedente articolo, quando l'intervento ricada in area soggetta a vincolo paesistico o interessi un immobile soggetto altresì a tale vincolo, va presentata in cinque copie.

Oltre alla documentazione richiesta dai precedenti articoli va presentata anche la seguente documentazione.

### **a. Elaborati riguardanti lo stato di fatto:**

- a.1** Planimetria in scala 1:1000 o 1:2000, a seconda della dimensione dell'area di intervento, con indicati gli elementi costitutivi del paesaggio all'intorno dell'area di intervento stessa, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, filari, rogge, terrazzi naturali, edifici storici, edifici rurali, elementi vegetazionali rilevanti, strade vicinali, fiumi, ecc.
- a.2** Fotografie che rappresentino in modo chiaro e da più punti di vista l'edificio e/o l'area oggetto di intervento ed il paesaggio circostante, con allegato schema dei punti di ripresa fotografica.
- a.3** Relazione che descriva materiali e tecniche sia strutturali che di finitura, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, le parti lignee, le murature, gli intonaci, le tecniche di tinteggiatura, le coperture e le eventuali opere artistiche presenti.
- a.4** Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici necessari per il tipo di intervento, quali: - indagini geologiche (per interventi che prevedano la creazione di spazi interrati, movimenti di terreno, opere idrauliche e di regimentazione delle acque); - indagini sulla natura e la salute della vegetazione (per interventi che prevedano modifiche dell'assetto arboreo ed erbaceo dell'area).

### **B. Elaborati di progetto:**

- b.1** Particolari costruttivi in scala 1:20 e 1:10, riguardanti l'aspetto esterno dell'edificio, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cornicioni, balconi, ringhiere, recinzioni, gronde, serramenti, persiane, tamponamenti di facciata, opere strutturali in legno o metallo, ecc. Il tutto con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati.
- b.2** Fotomontaggi e/o rendering foto realistici, con l'inserimento dell'intervento nel proprio contesto, sia ad altezza d'uomo che a volo d'uccello.
- b.3** Eventuali rappresentazioni prospettiche e/o assonometriche dell'intervento.
- b.4** Relazione tecnica con la descrizione del progetto, in relazione al paesaggio, ai vincoli ed ai riferimenti storici presenti nell'area e nel territorio ad esso circostante.
- b.5** Abaco dei nuovi elementi vegetazionali
- b.6** Dettagli che evidenzino ubicazione, consistenza e materiali degli impianti tecnologici a vista, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, antenne radio televisive o telefoniche, impianti di raffrescamento e riscaldamento, pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda sanitaria, vani tecnici per ascensori, ecc.

## **Articolo 26 Caratteristiche degli elaborati grafici**

1. Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali successivamente alla stampa e devono essere adeguatamente piegati in formato "A4". Nel caso di più elaborati gli stessi vanno numerati progressivamente.

2. E' fatta salva la facoltà del Comune, coerentemente con quanto disposto dal Capo IV del D.P.R. 28.12.2000 n° 445 finalizzato a migliorare la gestione amministrativa di disporre l'attività della gestione informatica dei documenti relativi all'attività edilizia.

In particolare la gestione informatica riguarderà la trasmissione di domande con relativi elaborati grafici in formato digitale, l'attivazione di archivi informatici, il rilascio di provvedimenti autorizzativi informatizzati.

3. In attuazione delle procedure di cui al comma precedente, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio, per gli interventi edilizi va prodotta copia della documentazione di cui ai precedenti articoli in formato elettronico (dwg o dxf o pdf), da depositare con il materiale cartaceo in sede di deposito degli elaborati all'ufficio protocollo.

## **CAPO V Fasi dell'attività edilizia**

### **Articolo 27 Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia l'inizio. La comunicazione dell'inizio dei lavori deve pervenire antecedentemente al loro inizio.

2. In rapporto ai titoli abilitativi così come definiti al Capo III della presente Sezione l'inizio dei lavori deve avvenire nelle modalità di seguito definite.

#### **a. Permesso di Costruire**

L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre un anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire.

#### **b. Denuncia di Inizio Attività**

L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre un anno dopo che sono trascorsi i trenta giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività e senza che il Responsabile del Procedimento abbia inviato alcuna richiesta di integrazione alla Denuncia di Inizio Attività stessa.

#### **c. Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

La data di Inizio dei Lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività stessa o comunque subito dopo la presentazione della pratica completa del nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori, del relativo D.U.R.C. e del nominativo del professionista incaricato della Direzione dei Lavori.

#### **d. Comunicazione (Asseverata e Semplice)**

La data di Inizio dei Lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto della presentazione della Comunicazione sia nel caso della Comunicazione Asseverata sia nel caso della Comunicazione Semplice.

3. Nei casi di inizio lavori relativamente al Permesso di Costruire e alla Denuncia di Inizio Attività il termine di un anno può essere prorogato per un massimo di ulteriori dodici mesi, con provvedimento motivato del responsabile dello sportello unico per l'edilizia, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà di chi ha presentato l'istanza o la denuncia. La proroga del termine di cui al comma precedente deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine stesso.

4. Nei casi di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e di Comunicazione (Asseverata o semplice) non è ammessa alcuna proroga del termine di Inizio dei lavori.

5. Se il 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.

6. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori si intende automaticamente decaduto il titolo edificatorio.

7. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. 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

### **Articolo 28 Documenti da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori**

1. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori devono essere consegnati allo sportello unico per l'edilizia i seguenti documenti:

- Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, del committente o del responsabile dei lavori, attestante l'avvenuta verifica dell'ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 del Decreto Legislativo n° 81/2008;

- copia notifica preliminare inviata all'Azienda Unità Sanitaria Locale e alla Direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99, del Dlgs n° 81/2008, quando dovuta.
- dichiarazione sottoscritta dal titolare o dal Responsabile dei lavori nella quale venga dichiarata la non applicazione dei termini di cui al D.Lgs n° 81/2008, (nessuna nomina del Coordinatore della Sicurezza e la non redazione del Piano di Coordinamento e Sicurezza).

2. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori deve essere consegnata allo sportello unico per l'edilizia i seguenti documenti la denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica, redatta secondo i disposti delle norme vigenti in materia;

3. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori deve inoltre essere consegnata allo sportello unico per l'edilizia, una dichiarazione attestante l'ubicazione delle discariche prescelte per il conferimento dei materiali di risulta, la quale deve essere autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento di detti materiali alla discarica deve essere conservata in cantiere ed esibita a richiesta delle autorità di vigilanza competenti.

In alternativa può essere prodotto atto di impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione delle modalità del loro riutilizzo.

4. Nel caso l'intervento preveda lo scavo di terre o rocce, fatte salve le specifiche procedure conseguenti all'obbligatorietà della V.I.A., i materiali possono essere riutilizzati, anche in siti diversi, secondo un progetto approvato dal competente ufficio comunale o, se istituito, dallo sportello unico per l'edilizia.

5. In assenza del piano di sicurezza e di coordinamento o del fascicolo, quando previsti, oppure in assenza della notifica preliminare, quando prevista, oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo ad edificare.

## **Articolo 29 Comunicazione di fine dei lavori**

1. I lavori devono essere ultimati entro il termine di tre anni dal loro inizio. Tale termine 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.

2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità a norma dell'art. 25 del DPR n° 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

3. L'ultimazione dei lavori va comunicata allo sportello unico per l'edilizia, utilizzando i moduli appositamente predisposti dagli uffici stessi.

4. Il Responsabile del Procedimento può accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.

5. L'eventuale diniego della richiesta di ultimazione dei lavori fa venire meno tale presunzione.

6. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella Convenzione.

## **Articolo 30 Certificato di agibilità**

1. Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e le prescrizioni del presente regolamento.

2. Il Certificato di Agibilità viene attestato con il silenzio assenso con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma precedente, il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la Denuncia di Inizio Attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del Certificato di Agibilità.

4. L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata o trasmessa allo sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, utilizzando il modello predisposto dagli stessi uffici.

L'istanza deve contenere:

- a. la dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi sotto la propria responsabilità:
  - la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato ed alle eventuali varianti;
  - la salubrità degli ambienti;
  - la conformità degli impianti per lo smaltimento delle acque reflue e dei liquami;
- b. copia dell'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura;
- c. i certificati di collaudo e le dichiarazioni di conformità nelle seguenti materie:
  - sicurezza ed idoneità delle strutture rispetto alle destinazioni d'uso previste dal progetto, qualora non siano stati fatti interventi sulle strutture la dichiarazione si limita ad indicare tale circostanza;
  - sicurezza degli impianti;
  - abbattimento delle barriere architettoniche;
  - inquinamento idrico, atmosferico ed acustico (per attività produttive);
- d. il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai vigili del fuoco, oppure una dichiarazione sostitutiva di esenzione dall'obbligo di ottenimento dello stesso, a firma del direttore dei lavori;
- e. le planimetrie catastali e le ricevute della denuncia di iscrizione o di variazione al catasto dell'immobile;
- f. la dichiarazione del direttore dei lavori attestante la corretta realizzazione degli accorgimenti per raggiungere i requisiti acustici passivi previsti dal progetto presentato all'inizio dei lavori;
- g. certificazione energetica dell'edificio.

5. Per gli edifici destinati alle attività economiche valgono le disposizioni di cui all'art. 5 della L.R. n° 1/2007; in tali casi deve essere utilizzato il relativo modulo di dichiarazione.

6. L'agibilità si forma per silenzio/assenso solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione e deposito della documentazione di cui al precedente comma del presente articolo.

7. Al fine di stabilire l'iter procedurale per il rilascio del Certificato di Agibilità, si rimanda espressamente a quanto già disciplinato dall'articolo 25 DPR n° 380/2001.

8. Il rilascio del Certificato di Agibilità, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n° 1265, nonché ai sensi dell'articolo 3.1.13 del vigente Regolamento Locale di Igiene. Nel caso, a seguito di comunicazione di fine lavori, si verifichi che l'intervento non è ultimato, il Responsabile del procedimento sospende il rilascio dell'agibilità sino ad intervenuta ultimazione dei lavori.

9. Al Responsabile del procedimento competono anche la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità di una costruzione o di parte di essa, anche dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'Azienda Sanitaria Locale.

### **Articolo 31 Libretto d'uso e di manutenzione**

1. Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione globale e di sopralzo degli edifici esistenti è fatto obbligo di predisporre il libretto d'uso e di manutenzione.

2. Il libretto d'uso e di manutenzione viene redatto dal Direttore dei lavori e deve essere presentato unitamente al deposito dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.
3. Il libretto d'uso e di manutenzione costituisce l'insieme delle informazioni tecniche sulle caratteristiche del fabbricato nei suoi aspetti tecnico-costruttivi e impiantistici e sull'idoneità tecnica agli usi che possono essere fatti del fabbricato stesso e delle sue parti.
4. Il libretto d'uso e di manutenzione dovrà contenere tutte le informazioni circa le caratteristiche del fabbricato, ivi compresa la "certificazione energetica dell'edificio " e le raccomandazioni per il miglioramento della prestanza energetica dello stesso, redatte ai sensi del Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192.
5. Il libretto d'uso e di manutenzione viene redatto dal Direttore dei lavori e viene allegato alla richiesta di agibilità del fabbricato e deve contenere le seguenti informazioni minime:
  - principali dati strutturali in ordine, in particolare, ai carichi propri e ai sovraccarichi accidentali previsti e ammessi per ogni singola struttura orizzontale, accompagnati da copia degli elaborati grafici allegati alle denunce per le strutture;
  - schema distributivo degli impianti a rete e descrizione dei caratteri degli stessi nonché copia delle certificazioni di idoneità;
  - caratteri e dati tecnici sugli impianti di sollevamento.
6. Copia del libretto deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc, ) e deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.
- 7, In occasione di ogni successivo intervento edilizio di ristrutturazione globale e di soprizzo, sia che venga effettuato previa richiesta all'Amministrazione Comunale, sia che venga realizzato con D.I.A., S.C.I.A. o Comunicazione, dovrà essere depositata, contestualmente alla documentazione richiesta dal presente regolamento, copia del libretto d'uso e di manutenzione.



## **CAPO VI Realizzazione degli interventi edilizi**

### **Articolo 32 Richiesta e consegna dei punti fissi**

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.

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.

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.

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.

### **Articolo 33 Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva.**

1. Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i permessi di costruire, le Denunce d'inizio di attività, unitamente agli esemplari dei disegni vistati dal competente ufficio, o copie delle stesse rese conformi da asseverazione del Direttore dei lavori, nonché i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza (Dlgs 09/04/2008 n° 81), dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti od incaricati comunali.

2. Analoga disposizione si applica agli atti relativi all'impiego di cementi armati, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

### **Articolo 34 Interruzione dei lavori**

1. Il proprietario, nei casi in cui, per qualsiasi ragione, debba interrompere l'esecuzione dei lavori, ha l'obbligo di far eseguire tutte le opere di presidio necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per eliminare eventuali inconvenienti igienici sanitari e di sicurezza, previa comunicazione al competente ufficio comunale delle motivazioni dell'interruzione.

2. Trascorso un mese dalla comunicazione di interruzione dei lavori è facoltà del competente ufficio comunale far cessare l'occupazione di suolo pubblico in precedenza accordata e far ripristinare i luoghi nello stato anteriore ai lavori o autorizzare un'ulteriore proroga dell'interruzione lavori fissando altresì un congruo termine per la loro ripresa. Le tasse per l'occupazione di suolo pubblico dovranno essere versate anche per l'intera durata dell'interruzione dei lavori.

3. In difetto dell'esecuzione di tutte le opere necessarie a garantire la tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro, il responsabile dell'ufficio comunale competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

### **Articolo 35 Interventi non ultimati o scadenza dei titoli abilitativi**

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.
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.
3. Nel caso in cui i titoli abilitativi siano scaduti, il Responsabile del procedimento sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per i restanti lavori.

### **Articolo 36 Interventi urgenti**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, sulla base di una perizia tecnica giurata redatta da professionista abilitato, corredata da rilievo fotografico a cura del privato proprietario, è consentito allo stesso di eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.
2. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
3. Al proprietario è fatto obbligo di dare comunicazione contestuale all'inizio dei lavori e comunque non oltre il giorno lavorativo successivo, all'Amministrazione Comunale. Entro 20 giorni dalla comunicazione dovrà provvedere agli adempimenti previsti dalle norme vigenti, compresa la presentazione della perizia tecnica giurata allo Sportello Unico per l'Edilizia.

### **Articolo 37 Sostituzione del direttore dei lavori**

Qualora il Direttore dei lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della nomina di un nuovo Direttore dei lavori, corredata dall'accettazione del professionista.

## **CAPO VII Disciplina del cantiere negli interventi edilizi**

### **Articolo 38 Sicurezza e disciplina generale del cantiere**

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. Nell'installazione e gestione dei cantieri inoltre le imprese realizzatrici debbono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (tracciati e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni, strade ecc, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, posizionamento dei cumuli distanti dalle abitazioni ecc).

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.

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 igienicosanitarie dal coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva ai sensi del Dlgs. 81/2008 e s.m.i.

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.

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 0,50 x 0,70 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. Si ricorda l'obbligatorietà di apporre copia della notifica preliminare di cantiere (se necessaria) ai sensi del D. Lgs 81/2008.

6. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei Funzionari comunali la copia del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

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.

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.

### **Articolo 39 Recinzioni provvisorie di cantiere**

1. Il titolare dell'attività edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici 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.

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.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.

4. Il titolare dell'attività edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.

5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'attività edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

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.

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.

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.

### **Articolo 40 Strutture provvisorie**

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

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

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.

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.

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.

#### **Articolo 41 Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico**

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.

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.

3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita con riguardo alle indicazioni del presente Regolamento.

#### **Articolo 42 Operazioni di scavo**

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.

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.

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.

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.

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.

#### **Articolo 43 Ritrovamenti archeologico, storico e artistico**

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.

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.

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.

#### **Articolo 44 Rinvenimenti di materiale inquinante**

In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al DLgs. 152/2006 e s.m.i.

#### **Articolo 45 Conferimento dei materiali di risulta**

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il titolare o l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché ai servizi o alle aziende competenti per territorio i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso, nonché i dati relativi al rumore, ai sistemi di abbattimento delle polveri e ad eventuali opere di bonifica.

2. La presenza di amianto necessita, ai fini dell'inizio lavori, della comunicazione del piano di lavoro ai sensi del D. Lgs. n° 81/2008 da parte del committente all'A.S.L. competente.

3. Sono fatte salve le norme in vigore in caso di presenza di materiali pericolosi con particolare riguardo a quanto già disciplinato dal DLgs. n° 152/06 e sm.i. anche in relazione al riutilizzo delle terre di scavo.

4. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti ed alla normativa igienico-sanitaria.

## **CAPO VIII Funzioni di vigilanza e regime sanzionatorio**

### **Articolo 46 Funzioni di vigilanza**

1. Il Responsabile dell'ufficio competente esercita la vigilanza, come previsto dal comma 1 dell'articolo 27 del DPR n° 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle disposizioni del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nel titolo abilitativo.

2. L'Amministrazione può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato, in particolare in occasione della presentazione della "Relazione a struttura ultimata " a seguito dell'ultimazione delle strutture in cemento armato. Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, gli atti del progetto stesso, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

3. Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.

4. Nessun accertamento può essere effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.

5. Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime.

Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al responsabile del procedimento.

### **Articolo 47 Funzioni di vigilanza sui progetti e interventi inerenti impianti ed isolamenti termici**

1. Il progetto di isolamento termico, redatto ai sensi della ex Lg. 10/1991, dovrà recepire tutte le soluzioni tecnico progettuali individuate in sede di progetto architettonico e le verifiche derivanti dalla disciplina in materia. Il tecnico redattore del progetto di isolamento termico dovrà espressamente dichiarare la conformità dello stesso ai criteri dettati dal presente regolamento.

2. Il Comune si riserva di esplicitare l'attività di controllo, con riferimento alla congruità del progetto di isolamento termico e delle fasi costruttive, avvalendosi della struttura comunale competente e/o di soggetti esterni appositamente incaricati.

3. A tal fine dovranno essere comunicate formalmente le date di inizio e termine dei lavori, quelle di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e tetto, non più ispezionabili al termine dei lavori, con un anticipo di almeno 10 giorni sulla data di messa in opera degli stessi. Eventuali variazioni del programma di lavori di posa dei suddetti elementi dovranno essere comunicate tempestivamente.

4. L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali.

### **Articolo 48 Provvedimenti per opere eseguite in difformità**

Qualora i competenti Uffici comunali accertino opere eseguite in difformità da quelle assentite dal Permesso di costruire, o in difformità di quanto contenuto nella D.I.A., nella S.C.I.A. e nella Comunicazione, il Responsabile del procedimento emana i provvedimenti previsti dalla legge vigente.

## **Articolo 49 Provvedimenti di sospensione dei lavori e i provvedimenti sanzionatori**

La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile del procedimento, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento.

## **Articolo 50 Provvedimenti amministrativi**

Il Responsabile del procedimento, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui ai Capi I e II del Titolo IV della Parte I del DPR n° 380/2001, nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia.

## **Articolo 51 Sanzioni**

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'articolo 17 della Legge n° 689/1981, consistente nel pagamento di una somma pari a 500,00 Euro ai sensi dell'articolo 7 bis del Decreto Legislativo 18/08/2000 n° 267.

## **Articolo 52 Tolleranze di cantiere**

1. Anche ai fini delle disposizioni di cui al presente Regolamento, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:

- a) per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a m. 15: 1%;
- b) per misure sul piano orizzontale superiori a m. 15: 0.50% (per la parte eccedente);
- c) per misure sul piano verticale: 2%.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici.

2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive relative ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superfici inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva.

3. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.

4. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

5. Le tolleranze come sopra indicate sono ammesse solo quando non compromettano i requisiti di igiene e di abitabilità dei locali e spazi abitativi. L'eventuale tolleranza per difetto non dovrà comunque compromettere le caratteristiche "antigieniche" e di "abitabilità" stabilite dal vigente regolamento locale di igiene.



## SEZIONE 3 DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

### CAPO I Disciplina dei piani attuativi di iniziativa privata

#### Articolo 53 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

##### **Presentazione**

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia e redatta sulla base dei modelli e schemi predisposti.

2. Relativamente alle quote di proprietà necessarie per la presentazione dei piani attuativi si rimanda esplicitamente all'art. 12 comma 4 della L.R. n° 12/2005.

3. La proposta deve indicare:

- a) generalità del richiedente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc.) è necessario 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) numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- c) generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, indirizzo di posta elettronica e PEC del richiedente e del progettista;
- e) indirizzo, ove non coincidente con la residenza del proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- f) descrizione sommaria dell'intervento con indicazione della proposta di qualificazione tecnico/giuridica dell'intervento stesso;
- g) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- h) 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;
- l) luogo e data di presentazione della domanda nonché firme autografe del richiedente e del progettista.

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

5. Alla proposta vanno allegati gli elaborati di progetto e la documentazione di seguito indicata.

##### **Documentazione tecnica**

Fatto salvo quanto indicato dai criteri tecnici per l'attuazione del Documento di Piano, la documentazione minima da allegare alle proposte di piani attuativi è la seguente:

a) **relazione tecnica illustrativa** descrittiva l'entità dell'intervento con riferimento alla cartografia del piano attuativo, da cui risulti:

- la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del vigente e/o adottato strumento urbanistico in modo analitico e descrittivo;
- le indicazioni inerenti la sostenibilità ambientale e paesistica di cui ai criteri d'intervento dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- le puntuali indicazioni inerenti gli aspetti urbanistico ed edilizi assunti come prescrittivi per il piano attuativo. In tal caso la relazione dovrà contenere un apposito capitolo denominato "aspetti prescrittivi";

b) stralcio dell'azzonamento del vigente e/o adottato strumento urbanistico e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;

- c) **verifica del contesto urbanistico** del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;
- d) **estratto catastale** con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà, nonché l'indicazione di eventuali affittanze, oneri, pesi, vincoli, ipoteche, servitù (apparenti o non) e da trascrizione pregiudizievole di qualsiasi tipo e natura;
- e) **documentazione fotografica** a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante (dimensioni minime 10 x 15 cm.);
- f) **planimetria dello stato di fatto**, in scala non inferiore a 1:500 della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali con adeguata estensione al territorio circostante per consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento, nonché degli elaborati previsti per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli;
- g) **quadro sinottico dei vincoli** di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore gravanti sull'area di intervento;
- h) **progetto piani volumetrico**, in scala non inferiore a 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica di tutti i parametri urbanistico/edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato (estesa a tutto il comparto.) Il progetto dovrà altresì individuare le aree previste per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le aree da cedere in proprietà al Comune in conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- i) **prospetti e sezioni ambientali** quotate in scala non inferiore a 1:500 estesi al contesto di riferimento (profili ambientali);
- j) **rappresentazioni prospettiche o rendering** dell'intervento inquadrato nel contesto di riferimento;
- k) **documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesistico** dei progetti prevista dalle linee guida regionali di cui alla D.G.R. n° VII/11045 dell'8/11/2002 e s.m.i.;
- l) **progetto definitivo** (così come definito dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. n° 163/2006 e s.m.i.) delle opere di urbanizzazione relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi. In particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. Inoltre dovrà essere allegata specifica dichiarazione che è stata effettuata la verifica delle reti tecnologiche presso gli enti competenti dalla quale è emerso che le reti esistenti sono adeguatamente dimensionate in relazione all'intervento proposto, oppure che si dovrà provvedere all'estensione, ampliamento e sostituzione delle reti stesse;
- m) **verifica della salubrità del sito** mediante indagini ambientali mirate ad individuare eventuali presenze di sostanze contaminanti il suolo ed il sottosuolo e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D. Lgs. n° 152/2006;
- n) in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatto salvo quanto previsto dal DLgs. n° 163/2006 in materia di affidamento ed esecuzione delle stesse, dovrà essere allegato lo specifico progetto definitivo redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 93 comma 4 del DLgs. n° 163/2006, con allegato computo metrico estimativo redatto in modo analitico e descrittivo, anche al fine della valutazione della congruità tecnico - economica delle opere proposte a scomputo degli oneri urbanizzativi, fermo restando quanto disposto dall'articolo 45 comma 2 della L.R. n° 12/2005;
- o) nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatto secondo le indicazioni della L.R. n° 13/2001, della DGR 08/03/2002 n° 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

Inoltre deve essere allegato lo schema di convenzione, alla cui stipulazione e subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, la quale deve contenere quanto disciplinato dall'articolo 46 della L.R. n° 12/2005.

La convenzione deve stabilire, inoltre, i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, e comunque non superiori a cinque anni.

***Procedimento***

Al fine di stabilire l'iter procedurale per i piani attuativi di iniziativa privata si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nell'art. 14 della L.R. n° 12/2005.

**SEZIONE 4      DISPOSIZIONI SULL'AMBIENTE URBANO, SULLA  
QUALITÀ DELL'ABITATO, SUGLI SPAZI APERTI  
PUBBLICI E PRIVATI**

**CAPO I Obiettivi, principi, disposizioni generali**

**Articolo 54 Obiettivi**

1. Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.

2. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente comma, da parte del competente organo comunale.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Le norme tecniche del del Piano delle Regole (PdR) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) individuano gli ambiti del tessuto urbano consolidato e non, aggregandoli secondo la coerenza tipologica, morfologica e funzionale.

Per quanto concerne le sale giochi, che possono essere assimilate alle attività commerciali (paracommerciali), le stesse sono ammesse solo negli ambiti e destinazione TERZIARIA, DIREZIONALE e PRODUTTIVA, fermo restando la disciplina specifica e previa verifica di compatibilità. Resta pertanto esclusa l'ammissibilità delle sale giochi negli ambiti a destinazione RESIDENZIALE.

**Articolo 55 Principi generali per il decoro e la progettazione delle facciate degli edifici**

1. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e deve essere effettuato dal proprietario anche a seguito di segnalazione da parte del comune che potrà dare indicazioni sulle modalità e la tempistica di intervento.

2. Gli interventi sui fronti degli edifici visibili dalle vie e dagli spazi pubblici devono concorrere al miglioramento del decoro urbano, soprattutto all'interno del perimetro del Nucleo di antica

formazione, come definito dal PGT. In particolare andrà posta attenzione al rispetto dei fili di gronda, all'allineamento, ove possibile, con eventuali cornici marcapiano, al dimensionamento delle aperture, ai materiali ed alle tinte di finitura, al rapporto planimetrico ed altimetrico tra vuoti e pieni, per ottenere un risultato che rafforzi l'immagine urbana.

3. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti sulle facciate non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. E' comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

### **Articolo 56 Principi generali per il decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

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.

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.

3. E' 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.

### **Articolo 57 Disposizioni sugli allineamenti**

1. Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (Decreto Ministeriale 02/04/1968 n° 1444 e Codice Civile) e nel rispetto della disciplina del Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 (Nuovo codice della strada).

2. Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia. A tale fine si intende per "cortina edilizia" il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo.

3. Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non devono eccedere di norma i mt. 10,00, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

3. Le disposizioni di cui ai due precedenti commi si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.

### **Articolo 58 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.

2. In caso di inadempienza, il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

3. 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.

4. Il Responsabile del procedimento può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

5. 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. In particolare detti accorgimenti consistono nell'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.

6. Gli interventi sopracitati dovranno rispettare quanto indicato nei Titoli I e II del Regolamento Locale d'Igiene di cui alla Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Bergamo n. 1020 del 02/08/2001 – aggiornamento Titoli I e II del Regolamento Locale d'Igiene.

### **Articolo 59 Manutenzione degli spazi aperti di pertinenza**

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'articolo precedente.

### **Articolo 60 Edifici crollati o resi inagibili**

1. Gli interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi accidentali, vetustà, o comunque derivanti da cause di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi porzione del territorio comunale, purché legittimamente realizzati.

2. La richiesta di ricostruzione deve essere presentata entro diciotto mesi dall'evento accidentale che ha provocato il crollo, pena l'impossibilità del rilascio del permesso di ricostruire, ove la stessa non sia consentita da disposizioni sovra ordinate. Il termine di cui sopra può essere prorogato per comprovate necessità.

### **Articolo 61 Aree inedificate, edifici in disuso e cave**

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.

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. Gli interventi sopracitati dovranno rispettare quanto indicato nei Titoli I e II del Regolamento Locale d'Igiene di cui alla Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Bergamo n. 1020 del 02/08/2001 – aggiornamento Titoli I e II del Regolamento Locale d'Igiene.

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.

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.

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.

6. I proprietari dei terreni sono responsabili dell'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.

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.

8. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo deposito continuativo od occasionale 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.

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.

10. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si potrà provvedere all'esecuzione d'ufficio, addebitando le spese alla proprietà degli immobili.

## **CAPO II Servizi a rete e impianti tecnologici degli edifici**

### **Articolo 62 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

Gli edifici devono essere dotati di canalizzazioni distinte a seconda della “rete” che servono. In particolare vanno previste:

- canalizzazioni per acque nere (fognatura),
- canalizzazioni per acque bianche (meteoriche),
- canalizzazioni per acque impianti idrici,
- canalizzazioni per impianti elettrici,
- canalizzazioni per impianto a gas,
- canalizzazioni per impianto termico,
- canalizzazioni per impianti di telecomunicazione.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

1. Tutte le canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti ed infrastrutture, nel rispetto delle norme vigenti in materia, e degli enti gestori.

2. Le dotazioni e gli allacciamenti 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.

3. Devono essere previsti manufatti atti ad ospitare i gruppi di misura per la fornitura dei servizi tecnologici (a titolo esemplificativo e non esaustivo, acqua, gas, elettricità, ecc.), Detti manufatti, le cui dimensioni sono sottoposte alle prescrizioni degli enti gestori dei servizi tecnologici, vanno messi in opera su suolo privato senza sottostanti costruzioni e devono essere direttamente accessibili da area pubblica o permanentemente aperta al pubblico.

Gli stessi manufatti possono essere realizzati in muratura o in altri materiali permessi dai gestori dei servizi tecnologici e devono inserirsi in maniera armonica con il contesto circostante e le eventuali attigue recinzioni di proprietà.

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.

5. In conformità con le vigenti normative e qualora richiesto dal gestore del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, devono essere reperiti locali o porzioni di terreno adeguati alla realizzazione di cabine di trasformazione eventualmente necessarie ad alimentare il nuovo intervento edilizio.

### **Articolo 63 Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Fognatura Comunale, dalle disposizioni del gestore del servizio di fognatura.

2. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria 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 n° 236/1988 e dal Dlgs n° 152/1999 e s.m.i.)

3. Devono essere sempre rispettate le disposizioni tecniche contenute nella normativa specifica e nelle circolari esplicative emesse dalla competente ASL.

4. Devono essere previsti dei pozzetti di prelievo delle acque dirette nella rete fognaria.



## **Articolo 64 Canali di gronda e pluviali**

1. Tutte le coperture degli edifici, comprese le terrazze, devono essere munite di canali di gronda e tubi di scarico per lo smaltimento delle acque pluviali. Nel caso di tetti piani o di tetti a falde non sporgenti dal filo delle facciate, il sistema di tubazioni di gronda e pluviali potrà essere completamente nascosto alla vista.

2. I tubi di scarico posti in opera su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati all'interno del filo delle facciate dell'edificio che servono per un tratto di altezza minima pari a mt. 3,50, misurata dal piano dello spazio pubblico in fregio all'edificio stesso. Questa prescrizione non è obbligatoriamente applicabile per gli edifici inseriti all'interno dei Tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione così come individuati dal PGT.

3. Le acque pluviali dei tetti non possono essere scaricate sul suolo pubblico. Esse devono essere opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali ed ai marciapiedi. Deve essere altresì evitato ogni stillicidio dalle sporgenze e dagli aggetti delle costruzioni.

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.

## **Articolo 65 Volumi tecnici ed impiantistici**

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;

2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativi.

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 plurifamiliari, 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.

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.

5. Le nicchie contatori ed i locali destinati ad accogliere gruppi di misurazione privati ed impianti similari 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.

## **CAPO III Spazi pubblici o ad uso pubblico e/o collettivo**

### **Articolo 66 Passaggi pedonali**

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 Legge n° 13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. n° 6/1989, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali urbani devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
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.
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.

### **Articolo 67 Percorsi ciclabili**

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.
2. Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggi biciclette.
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. Qualora non ci siano le condizioni per poter rispettare le succitate caratteristiche dimensionali, verrà concordata con l'ufficio tecnico comunale la soluzione più idonea.
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. n° 47207 del 22.12.99.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
6. Limitatamente ai nuovi ambiti attuativi, 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.

### **Articolo 68 Spazi porticati**

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.
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.

3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

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.

### **Articolo 69 Occupazione degli spazi pubblici**

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.

2. Tale occupazione dovrà avvenire nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

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.

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.

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.

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.

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.

### **Articolo 70 Costruzioni precarie su suolo pubblico**

1. Costruzione precaria è quella che si caratterizza per la durata temporale limitata del permesso della sua esistenza in opera e di conseguenza per essere costituita da elementi costruttivi non fondati a terra in maniera irreversibile, bensì smontabili senza che il suolo su cui poggiano debba subire modifiche irreversibili. Essa è legata a necessità funzionali transitorie.

2. Possono richiedere autorizzazione alla messa in opera di costruzioni precarie i soggetti pubblici o a partecipazione pubblica ed i soggetti privati che richiedano l'autorizzazione al montaggio di una struttura precaria per un'attività che abbia risvolti od implicazioni di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la comunità.

3. La durata dell'autorizzazione precaria per il manufatto deve essere legata ad una funzione o ad un evento con scadenza temporale definibile e comunque non superiore ad un anno e subordinatamente alla dimostrazione della sussistenza, dopo tale periodo, delle condizioni che portino a ritenere superato e non più necessario il manufatto precario e conseguentemente si possa concretamente prevederne lo smontaggio.

4. E' ammessa la proroga dell'autorizzazione per un periodo non superiore a quello dell'autorizzazione originaria da autorizzare con le stesse modalità.

5. L'autorizzazione deve essere preceduta da un atto di impegno unilaterale, con cui il soggetto autorizzato si impegna a smantellare il manufatto e a ripristinare i luoghi a propria cura e spese al termine della durata dell'autorizzazione.

6. L'atto di impegno deve essere accompagnato da una garanzia fideiussoria almeno equivalente all'onere dello smantellamento e ripristino dei luoghi.

### **Articolo 71 Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 (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.

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.

3. Gli spazi del sottosuolo che comportano presenza di persone dovranno essere:

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- 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.

4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri attendibili sviluppi dell'occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per l'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.

6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

7. Ai fini dell'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 possibili 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.

8. 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.

### **Articolo 72 Prese d'aria e sul suolo pubblico e finestre dei locali sotterranei**

1. Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

2. Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate.

3. Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed aerare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.

4. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

## **CAPO IV Spazi privati**

### **Articolo 73 Accessi e passi carrabili**

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, individuato con segnale di divieto di sosta.

2. Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.

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.

4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.

5. L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

- a) nel caso di nuovi insediamenti di rilevante dimensione, non è consentito aprire nuovi passi carrai che affaccino su strade classificate come A, B, C, e D dal Codice della Strada, quando queste non siano attrezzate con controviali o strade di arroccamento a servizio del traffico locale;
- b) nelle strade classificate come A, B, C, e D dal Codice della Strada, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve comunque essere arretrato di almeno 4,00 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;
- c) nelle strade classificate come E dal Codice della Strada, il cancello dovrà essere installato arretrato di 4,00 m dall'allineamento stradale ;
- d) nelle strade classificate come F dal Codice della Strada il cancello dovrà essere installato arretrato di 4.00 m. dall'allineamento stradale.

6. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dal centro abitato, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno 4,00 m, tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

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.

8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) pendenza non superiore al 20%;
- b) in caso di rampe a servizio di più di 4 posti macchina, larghezza della rampa non inferiore a m 4,50;
- c) 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;

d) 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.

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 L.R. n° 13/89 in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati.

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 volta testa.

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.

12. La distanza di un passo carraio dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 0,50.

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.

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 cordonatura 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;

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 classificate come B, C, e D dal Codice della Strada;

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.

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.

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.

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.

## **Articolo 74 Parcheggi pertinenziali**

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 mt. 500, purché non in contrasto con lo strumento urbanistico comunale, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

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 mt. 500, con i limiti di cui al precedente comma.

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.

## **Articolo 75 Recinzioni**

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.

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.

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.

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 1,60, con la porzione inferiore cieca di supporto in cls non superiore a cm. 40 e la parte superiore trasparente. 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.

5. Nelle zone produttive e commerciali 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 verso i confini privati e a m. 1,80 verso spazi pubblici con la porzione inferiore cieca di supporto in cls non superiore a cm 50 e la parte superiore trasparente.

6. Le recinzioni di cui al comma precedente devono essere realizzate con manufatti trasparenti e devono mantenere un aspetto decoroso; sono fatte salve le recinzioni verso lotti destinati ad attività produttive che possono essere piene.

7. In tutti gli altri ambiti sono ammesse recinzioni interne alla corte o al giardino comune purché realizzate in siepe viva con eventuale rete metallica di altezza massima pari a 100 cm (con esclusione tassativa di cancellate e muretti divisorii).

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.

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.

10. Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

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. In tal caso la rete deve essere sollevata da terra 15cm (corridoio faunistico).

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.

13. 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).

14. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

15. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed armonicamente inserite nel contesto della struttura.

16. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

17. Le nicchie ed i locali contatori realizzati lungo le recinzioni dovranno conformarsi alle disposizioni di del presente Regolamento ("Volumi tecnici e impiantistici").

#### **Articolo 76 Sistemazioni esterne ai fabbricati**

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.

2. 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 per almeno il quantitativo minimo previsto dal PGT, limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna dei veicoli.

3. 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.

4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso (L.R. n° 17/00) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

6. Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni di cui al Capo V del presente Regolamento Edilizio.

## **CAPO V Aree libere da edificazione, aree a verde, opere viabilistiche**

### **Articolo 77 Disciplina del verde sulle aree pubbliche e private**

La formazione, conservazione e/o sostituzione del verde e delle alberature negli spazi pubblici o a uso pubblico e privati in generale deve rispettare i seguenti principi generali:

- la formazione ed il mantenimento degli spazi aperti occupati da aree “verdi” deve essere finalizzata al conseguimento di un reale miglioramento dell’ambiente, con un arricchimento del patrimonio arboreo del territorio, sia in senso qualitativo che quantitativo, anche inteso come modo per salvaguardare ed incrementare la biodiversità;
- la progettazione degli edifici e degli spazi aperti loro circostanti deve inoltre essere condotta tenendo presente il fatto che gli elementi vegetazionali possono contribuire al miglioramento delle condizioni di sostenibilità degli edifici stessi;
- il ricorso al “verde” non deve avere solo fini “decorativi” o “mimetici”, ma al contrario va studiato in modo da divenire un elemento “strutturante” del progetto, in grado, con la propria presenza, di renderlo maggiormente sostenibile. Oltre alla capacità di costituirsi come “schermi” naturali, le piantumazioni possono, infatti, produrre effetti sul microclima dell’area di progetto, grazie agli effetti dati dall’evapotraspirazione delle chiome arboree, e contribuire al controllo dell’irraggiamento solare sulle porzioni di edificio maggiormente esposte a sud con notevole risparmio di energia per il condizionamento dell’aria;
- la disposizione delle essenze arboree e la loro scelta deve essere finalizzata all’ottenimento di ottimali condizioni di ombreggiamento estivo degli edifici ed al contempo deve garantire agli stessi edifici il massimo apporto solare durante le stagioni più fredde, in modo che gli alberi diventino veri e propri strumenti progettuali, atti a perseguire la sostenibilità dell’intervento attraverso il controllo dell’irraggiamento delle facciate;
- le alberature, le siepi ed i pergolati vanno posizionati ad idonea distanza dagli edifici, sempre in modo da massimizzare la loro capacità di assorbimento delle radiazioni solari estive;
- compatibilmente con le esigenze architettoniche, e sempre in modo da salvaguardare il decoro urbano, si può far ricorso all’uso di rampicanti, meglio se a foglia caduca, per ottenere “facciate verdi” in grado di controllare gli effetti del sole nelle varie stagioni dell’anno. Il progetto di tali facciate andrà sempre studiato in modo da garantire la salubrità dell’edificio e dovrà essere obbligatoriamente corredato da un piano di manutenzione delle essenze arboree utilizzate. Ciò per evitare che l’iniziale sostenibilità dell’intervento porti, per incuria, al ricorrere di situazioni di degrado dovute alla presenza di insetti ed animali;
- compatibilmente con le esigenze progettuali, architettoniche e con i vincoli derivanti dal contesto, è consigliato l’uso di “tetti verdi” in presenza di coperture piane, anche in interventi di edilizia produttiva (capannoni);
- gli interventi di nuova piantumazione devono prevedere l’uso di essenze autoctone o naturalizzate, con le finalità elencate ai commi precedenti, in modo da evitare lo stravolgimento del profilo vegetazionale tipico del territorio comunale.

### **Articolo 78 Modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi pubbliche e private**

1. La progettazione inerente la sistemazione delle aree esterne agli edifici, degli spazi aperti e delle aree a verde, pubbliche e private, deve, in generale, riportare:

- la descrizione delle eventuali variazioni apportate all’andamento del terreno;
- la dotazione e la morfologia degli apparati vegetali;
- il tracciamento dei percorsi carrabili e pedonali;
- la configurazione degli spazi pavimentati e attrezzati;
- l’eventuale caratteristica tipologica - formale degli elementi di arredo urbano;

2. La progettazione inerente la sistemazione delle aree esterne agli edifici, pubblici e privati deve essere accompagnata da relazione illustrativa la quale deve specificare le scelte operate ed i

criteri adottati in merito ai diversi ordini di esigenze generali poste in essere dalle condizioni di contesto, integrate da quadri e tabelle riassuntive di verifica degli adempimenti normativi, comparate con le esigenze programmatiche di fruibilità dell'intervento.

3. Per tutte le aree libere pubbliche e per quelle private, se di ampia metratura, deve essere effettuata un'adeguata restituzione planimetrica:

- dello stato attuale del lotto e delle aree adiacenti con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie (sia che vengano conservate sia che vengano demolite);
- dello stato di progetto, quotata planimetricamente e altimetricamente con comparazione diretta con le quote dello stato attuale, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazioni degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovo impianti e degli eventuali abbattimenti.

4. Particolare attenzione dovrà essere posta alla fruibilità degli spazi da parte dei portatori di handicap, sulla base della normativa vigente in materia.

### **Articolo 79 Modalità per la valutazione dei progetti di sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi pubbliche e private**

1. La valutazione del progetto di sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi viene effettuata dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia durante la fase istruttoria della pratica edilizia in esame.

2. In particolare la valutazione del progetto deve verificare la soluzione delle seguenti tematiche:

- fruibilità degli spazi da parte dei soggetti portatori di handicap, ai sensi della normativa vigente in materia;
- riqualificazione e inserimento di aree verdi alberate;
- fruibilità dei percorsi pedonali e delle eventuali aree attrezzate di sosta;
- adeguamento dell'impianto di illuminazione alle disposizioni di cui alla vigente normativa sull'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

3. Nei casi previsti il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia deve reperire il parere della Commissione Paesaggio.

### **Articolo 80 Progettazione delle strade e modalità di compilazione dei progetti**

1. I progetti delle opere viabilistiche e i progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali sono realizzati in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente con particolare riguardo a quanto prescritto:

- dal Regolamento Regionale 24 aprile 2006 n° 7 "Norme tecniche per la costruzione delle strade";
- dalla D.G.R. 27 settembre 2006 n° 8/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art.4, del suddetto Regolamento Regionale 24 aprile 2006 n° 7."

2. Le modalità di compilazione dei progetti delle suddette opere devono rispettare quanto indicato dal suddetto Regolamento Regionale 24 aprile 2006 n° 7.

### **Articolo 81 Strade private ad uso pubblico**

1. si definiscono "strade private di uso pubblico" (e, pertanto, assoggettate ai disposti dell'art. 2 del Codice della Strada) le aree di natura privata destinate alla libera circolazione di un numero indeterminato ed indiscriminato di persone, veicoli o animali.

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.

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.
- f) all'illuminazione

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.

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.

6. Le strade private ad uso pubblico poste a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 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.

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.

## **CAPO VI Interventi sulle pareti esterne e sugli spazi aperti degli edifici**

### **Articolo 82 Tettoie aggettanti**

1. Sono ammesse tettoie aggettanti a protezione di accessi carrai o pedonali a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e siano munite di proprio condotto di smaltimento delle acque meteoriche; il condotto di smaltimento delle acque meteoriche non deve scaricare sul suolo pubblico e non deve causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali e ai marciapiedi.

2. La realizzazione di tettoie aggettanti su suolo pubblico verrà valutata caso per caso sentita eventualmente la Commissione per il Paesaggio in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali. In ogni caso essa potrà essere assentita con un massimo di m 1,50, per balconi e gronde, e sia posto a non meno di m 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete. Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita non può essere superiore a m 3,50 (misurata fra l'estradosso e il marciapiede, a filo della parete) e, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, dovrà essere arretrato di almeno 0,50 m. dal filo esterno del marciapiede stesso.

3. Le tettoie aggettanti devono essere messe in opera ponendo attenzione a non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

4. Le tettoie aggettanti 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 rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

5. Quando le coperture sono costituite da materiali trasparenti (a titolo esemplificativo: vetro, resine, plexiglass, ecc.) devono essere certificate come "di sicurezza" secondo gli standard normativi vigenti.

### **Articolo 83 Pergolati**

1. Si definisce "pergolato" una struttura fissa composta da un telaio di travi e pilastri, in legno o metallo, a sostegno di essenze rampicanti che obbligatoriamente debbono essere messe a dimora. E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

2. Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di m 1,50 dai confini di proprietà e non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse.

3. E' ammessa la costruzione di pergolati su terrazze adeguatamente fornite di fioriere o spazi per la messa a dimora di essenze rampicanti.

4. Il pergolato può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno dei rampicanti, purché nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito dalle NTA del Piano delle Regole del PGT.

5. Il pergolato, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalle NTA del Piano delle Regole del PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza ed avere altezza, misurata dal piano naturale del terreno o dal piano del marciapiede o della strada, se in allineamento, all'estradosso dell'orditura di copertura, non superiore a ml 2,50. In caso di terreno in pendenza l'altezza del pergolato va misurata a partire dal punto di spiccato più basso del terreno stesso.

6. Il pergolato dovrà inoltre essere costruito con strutture composte da elementi in legno o metallo con montanti di sezione massima cm. 15x15 e travi di dimensioni non superiori a cm. 10x15 collocate ad interasse non inferiore a cm. 80 l'una dall'altra.

7. Qualora il pergolato sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio.

8. Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

#### **Articolo 84 Gazebo prefabbricati**

1. Si definisce “gazebo” una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ecc.) che sostiene una copertura realizzata con materiali rigidi, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, lamiera, vetro, vetro retinato, ecc, con i lati completamente aperti. In particolare il gazebo deve porsi all’interno di uno spazio aperto più ampio senza essere addossato a costruzioni esistenti.

2. Tale struttura non può essere posizionata ad una distanza inferiore a 1,5 m. dai confini di proprietà, salvo diverso accordo con i confinanti.

3. Il gazebo può essere pavimentato nella parte sottostante l’orditura orizzontale di sostegno della copertura, purché nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito dalle NTA del Piano delle Regole del PGT.

4. Il gazebo, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalle NTA del Piano delle Regole del PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq 16 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza.

#### **Articolo 85 Tende da sole**

1. E’ consentita l’apposizione alle porte ed alle finestre di tende da sole. Le tende da sole possono aggettare sullo spazio pubblico, con l’osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che:

- siano retrattili e non abbiano strutture d’appoggio fisse;
- corrispondano a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l’ambiente circostante;
- non siano di ostacolo alla circolazione, automobilistica, pedonale e ciclabile;
- non sporgano più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione;
- siano messe in opera non nascondendo la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

2. Le tende poste sulle aperture dei piani terreni, sono proibite quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l’aggetto dovrà essere inferiore di almeno m 0,50 alla larghezza dal filo esterno del marciapiede stesso. In caso di assenza di marciapiede l’altezza minima non potrà essere inferiore a m 4,20.

3. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,50.

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 un’omogeneità costruttiva e morfotipologica, dovrà essere garantita l’omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all’interno del medesimo contesto.

5. 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 realizzabili previa richiesta di autorizzazione.

#### **Articolo 86 Lapidi, decorazioni e pitture murali**

1. Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità. L’apposizione di nuove lapidi è soggetta a permesso di costruire gratuito.

2. Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti da parte degli organi competenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Soprintendenza, Commissione Paesaggio, ecc.).

### **Articolo 87 Vetrine, vetrinette, bacheche**

1. L'installazione di vetrine, vetrinette e bacheche devono rispondere 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 il transito di pedoni e veicoli sulla pubblica via.

2. Alla comunicazione per la realizzazione di vetrine, vetrinette e bacheche devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato.

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

4. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo, qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo.

### **Articolo 88 Targhe**

1. Sono ammesse le targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali.

2. Le targhe vanno applicate sugli edifici o sulle recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni in corrispondenza dell'entrata dell'edificio. Esse vanno messe in opera parallelamente alla facciata o alla recinzione.

3. Le targhe installate sulla facciata di edifici prospettante il suolo pubblico sono ammesse solo se non sporgano dalla facciata stessa per più di cm 10.

4. L'installazione di targhe è soggetta a Comunicazione Semplice per le insegne e targhe con dimensioni non superiori a 25x40 cm. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

5. 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 sulla Pubblicità, redatto dall'Ufficio Tributi, ed eventualmente autorizzate secondo le procedure nello stesso contenute.

6. L'installazione di targhe, qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo.

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

### **Articolo 89 Inferriate, infissi e serramenti**

1. Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, fino ad un'altezza minima di mt. 2,50 da terra, non è consentita l'occupazione del suolo con inferriate, infissi, serramenti e balconi che siano sporgenti dal filo delle facciate. Può essere consentita, per motivi comprovati, solo

sporgenze non superiori a cm 6,00, purché sia salvaguardata la dimensione minima di mt. 1,50 del marciapiede.

2. Le persiane e/o le ante dei piani terra o dei piani rialzati non devono aprirsi verso l'esterno degli edifici o sporgere dal filo della spalla del vano finestra.

3. Le persiane e/o le ante delle finestre possono aprirsi verso l'esterno degli edifici solo quando la loro base è posta ad una quota uguale o superiore a mt. 3,00, misurata dal piano del marciapiede, o è posta ad una quota uguale o maggiore di mt. 4,50, misurata dal piano stradale, in presenza di vie senza marciapiede. Sono sempre fatte salve le norme specifiche del Codice della Strada.

4. I balconi degli edifici posti a confine con spazi pubblici non possono aggettare più di mt. 1,50 dal filo delle facciate degli edifici cui sono ancorati ed il loro intradosso non può essere posto in opera ad una quota inferiore a mt. 5,00 dal piano dello spazio pubblico ad esso sottostante. I balconi sono sempre vietati quando affaccino su vie che abbiano sezione stradale di larghezza inferiore o uguale a mt. 6,00.

5. Gli infissi, le inferriate e i serramenti 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.

6. Nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata un'omogeneità costruttiva e morfotipologica, dovrà essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

### **Articolo 90 Tinteggiature esterne**

1. Le tinteggiature esterne degli edifici dovranno essere eseguite con colori che non risultino avulsi da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio. Negli edifici residenziali ed in centro storico è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.

2. I colori per le tinteggiature esterne dovranno essere scelti dalla tabella colori allegata al presente regolamento e depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

3. In generale, i fronti esterni di ciascun edificio, anche se di più proprietari, vanno tinteggiati per intero, garantendo l'uniformità dell'intervento.

4. Nel caso di interventi che interessino una sola parte di una facciata più ampia, la parte oggetto di intervento deve essere armonizzata, sia nei materiali che nei colori alle parti di edificio non oggetto di intervento, o in alternativa va ritinteggiata l'intera facciata, con il fine di ottenere un'uniformità del prospetto.

5. Tutti gli infissi prospettanti su vie o spazi pubblici devono essere tinteggiati a regola d'arte e mantenuti in ordine, con attenzione ad utilizzare colori e materiali analoghi a quelli presenti nel contesto circostante.

6. Le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, puliture di materiali lapidei, ringhiere, portoni, ecc. degli edifici ubicati entro il perimetro del Nucleo di antica formazione, come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole del PGT, devono essere concordate con lo sportello unico per l'edilizia.

7. La Giunta Comunale e la Commissione per il paesaggio possono formulare indicazioni prescrittive per la valorizzazione e la salvaguardia delle facciate e dell'ambiente urbano, con particolare riguardo ad edifici e spazi inclusi nel Nucleo di antica formazione ed alle cascine site in area agricola - ambientale ed ecologica, come definite e individuate dal PGT.



### **Articolo 91 ApparatI di ricezione trasmissioni radio-televisive**

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.

2. Nel caso di condomini nuovi o in caso di manutenzione straordinaria delle parti comuni di condomini esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.

### **Articolo 92 Impianti di condizionamento e trattamento dell'aria**

1. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è vietata:

- sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
- sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.

2. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è possibile:

- al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
- sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
- nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati
- solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati.

3. Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.

4. L'ubicazione delle prese d'aria esterne degli impianti di condizionamento deve rispettare quanto indicato all'art. 3.4.48 del vigente R.L.I.

### **Articolo 93 Pannelli fotovoltaici e solari**

1. L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

2. Alla comunicazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato.

3. Le disposizioni del presente articolo sono integrate da quelle contenute nella successiva Sezione 6 ("Conversione solare termica" e "Conversione solare elettrica").

### **Articolo 94 Manufatti minori da giardino**

1. I manufatti da giardino quali le casette in legno, i ricoveri per attrezzi da giardino, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 6 mq di superficie ed i 240 cm di altezza al colmo purché privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50, possono essere realizzati con Comunicazione semplice. (P.D.R. Art. 59)

2. Il superamento dei limiti di cui al precedente comma comporta la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

3. I manufatti di cui ai precedenti commi, 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.). Nel caso di posa in opera di barbecue, tali dispositivi dovranno essere ubicati ad idonea distanza sia dai confini (distanza minima = 3 m) sia dalle aperture dei locali circostanti (distanza minima = 8 m), dovendo comunque preferire i manufatti appoggiati all'edificio e dotati di apposita canna fumaria sfociante oltre il tetto, analogamente ad un caminetto,

4. I manufatti da giardino, come sopra definiti, non possono essere posizionati ad una distanza inferiore a 1,5 m. dai confini di proprietà, salvo diverso accordo con i confinanti.

5. Le piscine scoperte installate su pertinenze private, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, possono essere realizzate con Comunicazione semplice purché dotate dei seguenti requisiti: - non devono superare i 40,00 mq di superficie coperta ed i 150 cm di altezza; devono rispettare la distanza minima dai confini di metri 1,50, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

- devono essere realizzati 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.

6. Le piscine interrate dovranno rispettare le norme delle distanze dai confini; dovranno rispettare i parametri ed i rapporti previsti per le superfici permeabili e scoperte oltre al rispetto di quanto previsto per gli impianti delle piscine di cui al punto 5 ed ottenere il titolo edificatorio tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

### **Articolo 95 Attrezzature per la manutenzione del territorio (zone agricole)**

Le attrezzature ai sensi dell'art.47 P.D.R., sono ammesse con le seguenti caratteristiche:

1. dimensione massima è 5 mq di Slp con altezza massima al colmo di 2.00 m.
2. devono essere in legno, con tetto monofalda.

## **CAPO VII Cartelli e targhe pubbliche o di pubblica utilità**

### **Articolo 96 Indicatori ed altri apparecchi**

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.

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.

3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

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 darne avviso al Responsabile del Servizio Tecnico o all'ente interessato, i quali prescriveranno nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

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.

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.

### **Articolo 97 Numero civico degli edifici**

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 DPR 30/05/1989 n° 223.

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.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese del Comune.

4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

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.

### **Articolo 98 Targhe energetiche**

1. La targa energetica degli edifici che abbiano conseguito un attestato di Certificazione Energetica conforme alle disposizioni di cui al punto 8 della DGR VIII/5773 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.

2. Ove previsto, la targa energetica deve obbligatoriamente essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità.

3. Qualora venga aggiornato l'attestato di certificazione energetica, è fatto obbligo di provvedere all'aggiornamento della targa energetica dell'edificio.

### **Articolo 99 Insegne e mezzi pubblicitari**

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 ininfluenti sul carattere dei luoghi.

2. La loro installazione è disciplinata dal Piano generale degli impianti pubblicitari e delle pubbliche affissioni predisposto dall'amministrazione comunale di Pontirolo Nuovo.

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.

4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'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.

## **CAPO VIII Interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche**

### **Articolo 100 Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici**

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente costruito e non costruito, da parte di tutte le persone, ed in particolare di quelle dotate di ridotte capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve essere condotta nel rispetto delle normative di legge vigenti in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma devono applicarsi anche nel caso di interventi edilizi riguardanti le parti comuni degli edifici condominiali, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc.

3. Nei nuovi edifici condominiali con più di nove autorimesse o posti d'auto pertinenziali deve essere previsto un ulteriore spazio per parcheggio ad uso esclusivo delle persone con ridotta capacità motoria, delle dimensioni minime di mt. 3,20 di larghezza e mt. 5,50 di lunghezza. Tale parcheggio deve essere ubicato il più vicino possibile ad eventuali vani scala - ascensore condominiali.

4. Le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzate anche in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi; esse vanno progettate in modo che i manufatti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche si inseriscano nella maniera più armonica possibile all'interno del contesto circostante, con rispetto per i caratteri architettonici e stilistici degli edifici cui sono prossime. La deroga di cui al precedente capoverso deve essere richiesta esplicitamente e va corredata da una relazione tecnica, a firma del progettista delle opere, in cui si esplicitino le ragioni dell'impossibilità tecnica di eseguire i lavori osservando le distanze dai confini. Eventuali altre deroghe alle norme del Piano di Governo del Territorio possono venir concesse nel rispetto della procedura prevista dall'art. 40 della L.R. n° 12/2005.

## SEZIONE 5 DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI

### CAPO I Conformazione e dotazioni degli edifici

#### **Articolo 101 Requisiti delle costruzioni e degli alloggi**

1. I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del “Regolamento locale d’igiene tipo Regione Lombardia ” che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente regolamento e al quale si rimanda.

2. Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente regolamento e di quelle del “Regolamento locale d’igiene tipo Regione Lombardia”.

#### **Articolo 102 Altezze dei locali**

1. Le altezze minime interne dei locali, misurate da pavimento a soffitto, sono definite dal “Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia”.

2. Nei locali con solai costituiti da un’orditura di travetti in legno o ferro, l’altezza interna minima va riferita alla quota presa dal pavimento finito all’intradosso dell’assito.

#### **Articolo 103 Scale principali e di sicurezza, dispositivi servoscala**

1. Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche, dalla normativa del “Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia” e dalle altre specifiche disposizioni legislative in materia di barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.

2. Le scale principali sono quelle utilizzate abitualmente per raggiungere i pianerottoli su cui si aprono gli accessi principali alle unità immobiliari di cui si compone un edificio. Esse devono sempre essere previste nel progetto degli edifici a più piani e possono anche assumere la funzione di scale di sicurezza quando dotate delle idonee caratteristiche costruttive ed anti incendio previste dalle norme in materia.

3. Le scale di sicurezza, quando diverse e separate dalle scale principali, sono quelle che per caratteristiche costruttive e per ubicazione planimetrica nell’edificio sono deputate alla sola evacuazione degli utilizzatori in caso di emergenza. Esse devono essere previste e realizzate con materiali, tecniche e dimensioni rispettose dei disposti normativi vigenti in materia di sicurezza degli edifici.

4. Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare le scale di sicurezza all’interno della sagoma dell’edificio oggetto di intervento, le stesse potranno essere collocate all’esterno dell’edificio, purché siano progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell’edificio cui si accostano e nel rispetto massimo del contesto circostante.

5. Al fine di rendere possibile l’abbattimento delle barriere architettoniche ed in relazione all’adattabilità delle scale esistenti per l’accessibilità ad unità immobiliari, è sempre ammessa l’installazione di dispositivi assistiti detti “servo scala”, purché la luce netta di passaggio della scala, dopo l’installazione del dispositivo di “servo scala” non sia inferiore a Mt. 0,90. Potrà essere consentita una larghezza della luce netta di passaggio inferiore a quella suddetta per gli edifici esistenti all’interno del perimetro del Nucleo di Antica formazione, individuato dal PGT.

6. Nei progetti di nuovi edifici, qualora le norme in materia non prescrivano l’installazione di un ascensore, le scale condominiali o principali di accesso alle unità immobiliari dovranno avere, al netto del dispositivo di “servo scala” una luce netta non inferiore a Mt. 1,20.

#### **Articolo 104 Logge**

1. Per loggia si intende un terrazzo aperto su uno o più lati, non aggettante rispetto al perimetro o al filo esterno dell’edificio di cui fa parte.

### **Articolo 105 Parapetti e balconi**

1. I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
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.
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.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
5. La disposizione delle sbarre dovrà essere tale da evitare quanto più possibile il rischio di arrampicate da parte dei bambini.
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.
7. Anche le scale e i relativi pianerottoli dovranno essere dotate di parapetto alto almeno 100 cm e con intercapedini non superiori a 10 cm.
8. Le scale al servizio di più unità immobiliari non dovranno avere pedata inferiore a 30 cm e il rapporto alzata / pedata dovrà essere ricavato nel rispetto della formula di Blondel:  $2a + p = 62 \div 64$  cm.
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.
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.

### **Articolo 106 Ascensori**

1. Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.
2. Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare l'ascensore all'interno della sagoma dell'edificio oggetto di intervento, l'ascensore potrà essere collocato all'esterno, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accosta e del contesto circostante.
3. La richiesta di titolo abilitativo per l'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della competente Commissione per il Paesaggio, quando tale richiesta interessi un immobile situato all'interno del perimetro del Nucleo di antica Formazione, come individuato in apposito elaborato grafico del Piano di Governo del Territorio. La Commissione valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

### **Articolo 107 Locali tecnici degli edifici**

1. Si definiscono locali tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere parti di impianti tecnici che, per esigenze imprescindibili di funzionalità debbono venir collocate in vani appositi, dimensionati a partire dagli ingombri degli stessi impianti che accolgono.
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono locali tecnici:
  - le cabine elettriche;

- i locali necessari alla collocazione di impianti tecnologici (quali, a titolo esemplificativo, caldaia, impianti di trattamento e condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo);
- i locali per delle centraline e dei contatori di dell'energia elettrica e del gas;
- i locali macchina per ascensore, con i relativi vani per corsa ed extracorsa;
- gli apparati per lo smaltimento dei fumi, quali filtri di depurazione;
- le barriere per l'abbattimento dei rumori;
- le canne fumarie e di ventilazione, ciminiera;
- i locali per la raccolta o lo sgombero delle immondizie, fino ad un massimo di 4 mq;
- i locali per il deposito dei materiali per la manutenzione degli edifici, fino ad un massimo di 4 mq;
- i locali per il deposito di biciclette, fino ad un massimo di 1 mq per unità immobiliare;
- gli spazi coperti con strutture precarie leggere per il deposito temporaneo di rifiuti, costruiti in conformità con le norme igienico-sanitarie vigenti;
- i silos, destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
- i vani scala;
- le scale di sicurezza e i relativi impianti di sollevamento, anche aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti e che, per funzione, rispondano a prescrizioni di legge;
- le intercapedini tecnologiche e/o strutturali;
- i condotti tecnologici verticali;
- limitatamente agli edifici a destinazione produttiva, le tettoie per il ricovero di mezzi meccanici, fino al massimo del 15% di rapporto di copertura del lotto di pertinenza e fino al limite di 5 m di altezza.

3. Sono locali tecnici gli spazi funzionali alle opere di bioedilizia così come definite nella Sezione 6 del presente Regolamento Edilizio.

### **Articolo 108 Cortili e cavedi**

1. Si definisce cavedio un cortile con lati di dimensioni inferiori a Mt. 5,00, atto a dar luce e aria a locali secondari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, corridoi, bagni, ripostigli, ecc.

2. Si definisce cortile l'area libera scoperta, interna a uno o più edifici, per illuminare e ventilare gli ambienti interni degli edifici stessi.

3. In tutti i nuovi progetti di edifici può essere prevista la presenza di cortili, anche chiusi su tutti i lati a formare corti. Detti spazi devono avere dimensioni minime di Mt. 5,00 per Mt. 5,00. In questo caso le pareti che li delimitano sui lati sud, est ed ovest non possono superare l'altezza di Mt. 3,30, per permettere il soleggiamento delle facciate prospettanti sul cortile.

4. L'altezza massima degli edifici prospettanti il cortile non può mai essere superiore alla larghezza del lato del cortile su cui l'edificio affaccia.

5. Le facciate contrapposte degli edifici prospettanti su cortili di dimensioni maggiori di Mt. 5,00 per Mt. 5,00 non possono mai avere altezza maggiore al distacco tra le stesse.

6. Gli interventi sui cortili degli edifici siti all'interno del Nucleo di antica formazione, come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole del PGT, vanno condotti con attenzione particolare al ripristino di eventuali materiali di pavimentazione esistenti o con la messa in opera di materiali di pavimentazione analoghi a quelli che caratterizzano il Centro Antico. Identica prescrizione vale per le corti delle cascine, che vanno tutelate e protette.

7. I cavedi e cortili devono comunque garantire i requisiti igienico-sanitari e le caratteristiche costruttive di cui al capitolo 5 del vigente Regolamento Locale d'Igiene.



### **Articolo 109 Spazi seminterrati e interrati**

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.

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 in materia e ammessi dal PGT. Al fine dell'utilizzo degli ambienti ubicati al piano seminterrato ed interrato a scopo lavorativo dovrà essere acquisita, antecedentemente all'inizio dell'attività lavorativa, la specifica autorizzazione prevista dall'art. 65 del D. Lgs. n° 81/2008, da richiedere presso il Dipartimento di Prevenzione dell'ASL (Ufficio SPSAL – Servizio Prevenzione Salute Ambienti Lavoro)

3. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.

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.

5. E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.

### **Articolo 110 Locali sottotetto**

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.

2. 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.

3. Dovranno essere rispettati altresì i requisiti di cui alla Circolare del 03/02/1997 dell'Assessorato alla Sanità della Regione Lombardia relativa ai requisiti di igienico-sanitari inerenti il recupero dei sottotetti esistenti

### **Articolo 111 Abbaini, lucernari ed aperture in falda**

1. Lucernari, abbaini ed aperture in falda devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio e, di norma, non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.

2. In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del comma 1.

### **Articolo 112 Prevenzione e Protezione dall'inquinamento da gas Radon**

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; Interventi di restauro e risanamento conservativo; Interventi di manutenzione straordinaria;) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon, secondo i seguenti criteri:

1. Tutti i nuovi edifici devono essere progettati e realizzati in modo da minimizzare la presenza di radon (gas radioattivo proveniente dal sottosuolo) e di elementi radioattivi nei materiali da costruzione.

Nell'edilizia residenziale il riferimento per le concentrazioni di gas radon indoor è la Direttiva europea n° 90/143, che suggerisce livelli d'azione di 400 Bq/mc e livelli di progetto di 200 Bq/mc. Negli ambienti destinati ad uso lavorativo la suddetta direttiva è stata recepita dalla normativa nazionale relativa alla Radioprotezione dei lavoratori e della popolazione dai rischi da radiazioni ionizzanti (D. Lgs. 241/00). In tale caso il livello d'azione è pari a 500 Bq/mc come concentrazione media annua di radon.

Il riferimento normativo è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i., che seppure non allegate fanno parte integrante e sostanziale della presente norma e regolamento. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida andrà certificato dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto ed in fase di abitabilità. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

2. Per garantire il rispetto dei limiti riportati è necessario adottare alcuni accorgimenti costruttivi, che possono variare in funzione delle caratteristiche morfologiche e litologiche del sito, nonché dalla tipologia di edificio e dalle specifiche esigenze degli occupanti. Gli accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro, sono:

- ventilazione naturale tramite formazione di vespaio aerato posto tra la quota del piano più basso e le fondazioni, con una altezza minima di aerazione di cm. 40 e sfogo oltre il tetto attraverso camini di ventilazione a tenuta stagna;
- ventilazione meccanica controllata (VMC) con l'installazione di un sistema centrale o locale di ventilazione forzata; depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni a mezzo di materiale sciolto inerte e condotti forati per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno; posizionamento di apposite guaine antiradon;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni, ovvero distribuzione degli stessi all'esterno della massa muraria dell'edificio ovvero in intercapedini, ecc.

Nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrà essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, i graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri e scorie di altoforno, le calci eminentemente idrauliche, i gres porcellanati.

Sono inoltre da evitare finiture di legno proveniente da paesi stranieri dell'Europa orientale, a meno che non siano accompagnati da certificati d'analisi di enti riconosciuti che ne attestino un contenuto di radionuclidi nella norma.

Della salubrità dei materiali adottati nella costruzione edilizia (compreso il contenuto di radionuclidi) sono ritenuti responsabili il progettista e il direttore dei lavori.

## **CAPO II Dotazioni per la prevenzioni dei rischi di caduta dall'alto**

### **Articolo 113 Disposizioni generali**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

### **Articolo 114 Accesso alla copertura**

1. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime: - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore o uguale a 0,70 metri e altezza di 1,20 metri;

- 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 maggiore o uguale a 0,50 mq.;

- se di forma rettangolare, il lato minore deve essere maggiore o uguale a 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni, esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;

- se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale a 0,80 m.;

- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i 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.

2. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che debbano garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali. In caso di aperture orizzontali o inclinate i sistemi di accesso devono essere adeguati alla difficoltà di passaggio.

3. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili sono altresì ammesse altre idonee tipologie di accesso alla copertura nel rispetto delle indicazioni dei successivi articoli.

### **Articolo 115 Installazioni di sicurezza per accesso ai luoghi elevati**

1. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (ES: scale, passerelle, parapetti; dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

2. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

3. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

### **Articolo 116 Accesso alle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli**

1. Per gli edifici di cui sopra, laddove 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 minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);

- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

2. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

### **Articolo 117 Dispositivi di ancoraggio**

1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

2. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

3. 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.

4. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti, soddisfa la "regola dell'arte".

5. Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

6. 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 di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o di Comunicazione.

### **Articolo 118 Conformità delle opere**

1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o 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 di materiali e 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.

2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

### **Articolo 119 Edifici con estese superfici finestrate**

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

### **Articolo 120 Informazioni di sicurezza**

1. 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). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve 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 attrezzature ausiliarie necessarie.
2. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.
3. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di un'azienda, ovvero di un'unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

### **Articolo 121 Fascicolo dell'opera**

1. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi. La predisposizione del fascicolo dell'opera è regolamentata dall'art. 91 comma 1 lett. b) del D. Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.
2. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del direttore lavori 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.
3. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori o dichiarazione di fine lavori, se persona diversa dal progettista. Il proprietario o comunque il responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) deve essere in possesso di tale documentazione.
4. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

## **CAPO III Elementi di sostenibilità**

### **Articolo 122 Materiali ecosostenibili**

1. Le caratteristiche dei materiali ecosostenibili andranno attestate mediante la certificazione di conformità e sicurezza "ECOLABEL", di cui al Regolamento CE n. 1980/2000.

**ALLEGATO ENERGETICO**

## Indice

1	PREMESSE .....	73
2	AMBITI D'INTERVENTO .....	73
3	ESCLUSIONI .....	77
4	ELEMENTI DI VALUTAZIONE PROGETTUALE.....	77
4.1	Orientamento e forma dell'edificio .....	77
4.2	Uso razionale del verde .....	77
4.3	Tinteggiature .....	78
4.4	Effetto "isola di calore" .....	78
5	ELEMENTI FACOLTATIVI.....	78
5.1	Interventi minimi di contenimento delle dispersioni termiche e miglioramento prestazionale degli edifici .....	..
5.2	Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche.....	79
5.3	Pannelli radianti integrati nei pavimenti, a parete, a soffitto .....	79
5.4	Riduzione dei consumi elettrici .....	79
5.5	Tetti verdi piani o inclinati.....	79
5.6	Predisposizioni.....	80
5.7	Apporti passivi per ventilazione e riscaldamento .....	80
6	ELEMENTI PRESCRITTIVI COGENTI.....	80
6.1	Trasmittanza dell'involucro opaco dell'edificio .....	80
6.2	Miglioramento della prestazione del tamponamento non conforme alle schede dello stralcio di piano energetico della Legge Regionale.....	82
6.3	Captazione diretta dell'energia solare.....	82
6.4	Prestazione dei serramenti.....	83
6.5	Uso di aggetti e schermature solari.....	83
6.6	Obbligo di solare termico .....	83
6.6.1	Determinazione del fabbisogno di energia per acqua calda sanitaria. ....	85
6.7	Produzione di energia elettrica .....	85
6.8	Esclusioni .....	85
6.9	Sistemi centralizzati di produzione del calore.....	86
6.10	Requisiti dei sistemi di produzione del calore.....	86
6.11	Teleriscaldamento .....	86
6.12	Efficienza degli impianti elettrici .....	86
6.13	Riduzione del consumo di acqua potabile.....	87

6.14	Ventilazione .....	87
6.15	Criteri di installazione e integrazione architettonica degli impianti .....	87
7	DEFINIZIONI .....	88
7.1	Pergola fotovoltaica.....	88
7.2	Pensilina fotovoltaica .....	88
7.3	Tettoia fotovoltaica .....	89
7.4	Precisazione sulle serre fotovoltaiche.....	89
7.5	Frangisole fotovoltaico .....	89
7.6	Precisazione sugli impianti fotovoltaici ad inseguimento .....	89
7.7	Precisazione su impianti fotovoltaici non integrati con moduli ubicati al suolo.....	89
8	DOCUMENTAZIONE ED ACCERTAMENTI .....	89
9	SANZIONI .....	90
10	RINVII .....	91



## 1 PREMESSE

Il presente allegato energetico-ambientale richiama le principali e cogenti direttive in materia di prestazione energetica nell'edilizia ed è parte integrante del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Nell'allegato vengono recepite le "Linee Guida" emanate dalla Provincia di Bergamo al fine di indirizzare e coordinare il processo di integrazione delle tematiche energetiche negli strumenti di pianificazione comunale, in quanto il Comune di Pontirolo Nuovo con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 31/10/2012 ha approvato il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES).

Per quanto non espressamente richiamato dal presente allegato, deve sempre farsi riferimento alle disposizioni normative e regolamentari vigenti, nazionali e regionali di settore.

Analogamente per quanto attiene agli indicatori di prestazione energetica (trasmissione termica, conducibilità termica, ecc.) riportati nel testo che devono essere ricondotti ai valori delle disposizioni regolamentari e normative in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività.

## 2 AMBITI D'INTERVENTO

Il presente allegato energetico si applica a tutti gli edifici soggetti al rispetto di quanto previsto dalla norma regionale D.G.R. 8745/2008 e s.m.i.

Le categorie di edifici ed interventi sono le seguenti:

- **CATEGORIA A: EDILIZIA DI NUOVA COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE DI EDIFICI COINVOLGENTI IL 100% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE**
- **CATEGORIA B: INTERVENTI DI AMPLIAMENTO O SOPRAELEVAZIONE SUPERIORI AL 20% DEL VOLUME ESISTENTE**
- **CATEGORIA C: INTERVENTI MINORI SULL'EDILIZIA ESISTENTE**
- **CATEGORIA D: INTERVENTI DI NUOVA INSTALLAZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMPIANTO TERMICO**
- Per le definizioni di cui sopra si rimanda alla D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i. a cui dovranno essere associate le definizioni di intervento previste dalla normativa comunale vigente (regolamento edilizio comunale, Norme Tecniche/Piano delle Regole del PGT) in modo che sia chiaro che cosa si intenda per le definizioni di cui sopra.  
Per tutto quanto non previsto nel presente Allegato energetico continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nella normativa regionale e nazionale di riferimento.

### CATEGORIA A

Edilizia di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni edilizie di edifici coinvolgenti il 100% della superficie disperdente.

Lo scenario si applica a:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE e di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE e di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA coinvolgente il 100% della superficie disperdente, la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente strumento fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR VIII/8745 del 22 Dicembre 2008, si prevede:

1. Imposizione di limiti prestazionali più bassi rispetto a quelli in vigore a livello regionale, al fine di far ricadere gli edifici del presente paragrafo in **CLASSE B** e classi energetiche superiori come definite dalla DGR VIII/8745/2008.

2. Copertura dei fabbisogni da Fonti Energetiche Rinnovabili: prescrizioni di cui al DLgs 3/3/2011 n. 28 - Allegato 3 (art. 11 c. 1)

a. Percentuale di copertura dei fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento

- **20%** sino al 31/12/2013
- **35%** dal 01-01-2014
- **50%** dal 01-01-2017

b. Obbligo di installazione di una potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili (in kW di picco) obbligatoriamente sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze pari a:

- **1 kWp ogni 80 mq** di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno sino al 31/12/2013
- **1 kWp ogni 65 mq** di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno dal 01-01-2014
- **1 kWp ogni 50 mq** di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno dal 01-01-2017

L'obbligo di cui al punto 2.a non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. Nel caso di non ottemperanza del punto 2 è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio secondo la formula di cui al comma 8 dell'Allegato 3 del D.Lgs. 28/2011.

## **PREMIALITA' categoria A**

Se gli edifici richiedenti raggiungono i seguenti livelli prestazionali: - **CLASSE A+** è prevista una premialità attraverso un **bonus volumetrico** pari al **15%** della S.l.p. o la **rateizzazione degli oneri concessori** secondo le seguenti modalità:

**50%** a inizio dei lavori, **30%** entro 6 mesi dall'inizio lavori, **20%** entro 36 mesi dall'inizio lavori ovvero a fine lavori.

A garanzia del pagamento della 2° e 3° rata deve essere costituita apposita fideiussione.

## CATEGORIA B

Interventi di ampliamento o sopraelevazione superiori al 20% del volume esistente.

Lo scenario si applica a:

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO O SOPRAELEVAZIONE superiori al 20% del volume esistente la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente Allegato Energetico fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2008, si prevede:

1. Valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, contro terra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento:

<b>Strutture orizzontali opache</b>			
<b>Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)</b>	<b>Coperture</b>	<b>Pavimenti</b>	<b>Chiusure trasparenti comprensive di infissi</b>
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m <sup>2</sup> K

2. Requisiti sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

a. Percentuale di copertura fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento

- 15% sino al 31/12/2013
- 20% dal 01-01-2014
- 25% dal 01-01-2017

L'obbligo di cui al punto 2. non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

**PREMIALITA' categoria B**

Se gli edifici richiedenti raggiungono i seguenti livelli prestazionali: - **CLASSE A+** per l'intero edificio è prevista una premialità, attraverso un **bonus volumetrico** pari al **15%** della S.l.p. o la **rateizzazione degli oneri concessori** secondo le seguenti modalità:

**50%** a inizio dei lavori, **30%** entro 6 mesi dall'inizio lavori, **20%** entro 36 mesi dall'inizio lavori ovvero a fine lavori.

A garanzia del pagamento della 2° e 3° rata deve essere costituita apposita fideiussione.

**CATEGORIA C****Interventi minori sull'edilizia esistente**

Lo scenario si applica a tutti gli interventi edilizi "minori" non ricadenti nella categoria B.

Si prevede:

1. Imposizione dei seguenti valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, contro terra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento minore:

<b>Strutture orizzontali opache</b>			
<b>Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)</b>	<b>Coperture</b>	<b>Pavimenti</b>	<b>Chiusure trasparenti comprensive di infissi</b>
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m

**CATEGORIA D****Interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico**

Per ristrutturazione di impianto termico si intende un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale dei seguenti sottosistemi: generazione e distribuzione ovvero generazione ed emissione ovvero distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti autonomi individuali, nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari, o parti di edificio, in caso di installazione di impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato.

Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione dell'impianto termico si prevede:

1. Imposizione dei seguenti valori limite inferiori dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento, se e solo se l'intervento riguarda il rifacimento del sistema di emissione, distribuzione o generazione del calore:

$$\varepsilon = 77.5 + 3 * \log_{10} (P_n)$$

dove  $P_n$  è il rendimento termico utile nominale del generatore di calore,  
per  $P_n > 1000$  kW porre  $P_n$  uguale a 1000 kW

### **3 ESCLUSIONI**

I fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, qualora gli ambienti risultino riscaldati per esigenze del ciclo produttivo o attraverso i reflui energetici del ciclo produttivo, non diversamente riutilizzabili e quando il processo è specificatamente autorizzato, sono da intendersi esclusi dall'osservanza delle prescrizioni imposte dalla normativa energetica. In questi specifici casi il richiedente del titolo abilitativo deve coincidere con il titolare diretto del processo produttivo.

Non è soggetta all'applicazione della normativa energetica l'installazione di impianti finalizzati al processo produttivo che si svolge all'interno dell'edificio, anche se marginalmente utilizzati, anche per gli usi tipici dell'ambito civile.

La condizione di esclusione dall'osservanza della normativa energetica dei siffatti fabbricati deve essere dimostrata attraverso presentazione della visura camerale nonché di una relazione tecnica nella quale si descriva il processo produttivo.

A fini del rilascio del titolo edilizio abilitativo, il richiedente si deve impegnare, sottoscrivendo un apposito atto d'obbligo, a non interrompere l'attività per un periodo non inferiore a cinque anni.

### **4 ELEMENTI DI VALUTAZIONE PROGETTUALE**

#### **4.1 Orientamento e forma dell'edificio**

Nella progettazione è fondamentale prevedere un orientamento ottimale dell'edificio in funzione della radiazione solare.

L'orientamento deve essere realizzato in modo da ridurre l'esposizione solare nei mesi estivi e, al contrario, aumentarla nei mesi invernali preferendo forme compatte (con perimetro ridotto a parità di superficie) allungate lungo l'asse est-ovest e con la zona giorno rivolta verso sud.

Relativamente alla posizione dei locali all'interno dell'edificio, i maggiori benefici, in termini di comfort e riduzione dei consumi energetici, si ottengono con:

- a sud la zona dedicata alle attività del giorno (cucina, pranzo, soggiorno);
- ad est la zona notte;
- ad ovest la zona studio;
- a nord gli spazi di servizio e gli ambienti che non richiedono molta luce (servizi igienici, scale, corridoi, dispense, ripostigli).

L'orientamento dell'edificio deve comunque rispettare quanto previsto dall'art. 3.4.9. del vigente Regolamento Locale d'Igiene

#### **4.2 Uso razionale del verde**

Per mitigare la temperatura dell'aria e limitare la formazione di microclima più caldo e secco in prossimità degli edifici la progettazione dovrà essere estesa alle aree di pertinenza degli edifici con studio di idonea vegetazione.

Il verde regola la temperatura e l'umidità dell'aria attraverso il processo di evapotraspirazione, quando l'acqua assorbita viene ceduta sotto forma di vapore che sottrae calore all'ambiente e nelle ore notturne assorbe le radiazioni termiche infrarosse emesse dalle superfici artificiali e naturali irraggiate di giorno, evitandone la propagazione in atmosfera e il conseguente aumento di temperatura.

La scelta e la sistemazione delle piante va fatta con riferimento all'ombreggiamento che producono nelle stagioni estiva ed invernale.

E' opportuno disporre la vegetazione in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo con il ricorso ad essenze caducifoglie impalcate alte e verificare il fattore di passaggio medio della luce ( di luce passante attraverso la chioma di piante spoglie) per minimizzare l'ombreggiamento invernale.

Le piante sempreverdi non vanno sistemate sui lati a sud, vicino agli edifici, per evitare l'ombreggiamento invernale.

### **4.3 Tinteggiature**

Per le tinteggiature superficiali delle facciate degli edifici, compatibilmente con ragioni di ordine storico-ambientale, è preferibile il ricorso a colori chiari per minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa. (Si rimanda all'art 90 del Regolamento Edilizio)

### **4.4 Effetto "isola di calore"**

L'isola di calore, che si manifesta in un aumento localizzato della temperatura media dell'aria è l'alterazione sensibile delle condizioni climatiche di un contesto urbano determinato dalla concentrazione di usi energetici (produzione di calore, trasporti, ecc.) e dall'uso di materiali di finitura con caratteristiche termofisiche sfavorevoli e scarsa presenza di vegetazione.

Questo effetto può essere sensibilmente mitigato con una adeguata progettazione delle aree esterne agli edifici e con il ricorso a materiali di elevato albedo (coefficiente di riflessione totale).

Le superfici chiare hanno un albedo più alto di quelle scure.

Il controllo dell'albedo delle pavimentazioni e dei materiali di finitura dell'involucro dell'edificio, consente di ridurre le temperature superficiali con benefici effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi.

## **5 ELEMENTI FACOLTATIVI**

### **5.1 Interventi minimi di contenimento delle dispersioni termiche e miglioramento prestazionale degli edifici**

Negli edifici esistenti per ridurre le dispersioni termiche è consigliata la verifica della tenuta delle connessioni tra gli elementi di chiusura esterna (infissi, cassonetti, ecc.).

Per i serramenti il contenimento è attuabile mediante sigillatura con silicone o guarnizioni in materiale idoneo delle connessioni tra il cassonetto copri rullo della tapparella e la parete, e delle connessioni sul perimetro dei serramenti tra il telaio ed il controtelaio.

Al fine di ottenere una corretta distribuzione del calore negli ambienti riscaldati da elementi radianti occorre evitare di limitare la circolazione dell'aria intorno ai radiatori evitando di confinarli all'interno di elementi di arredo.

Il controllo del corretto funzionamento e la pulizia periodica contribuiscono all'aumento di efficienza degli elementi radianti. La pulizia interna degli impianti di riscaldamento esistenti, per mezzo di idonei prodotti chimici a ph neutro, da far circolare con idonea pompa, atti a ripristinare una corretta circolazione della rete di distribuzione è utile a migliorare la resa dei corpi scaldanti.

Per aumentare il rendimento degli elementi scaldanti è opportuno l'inserimento di pannelli isolanti a faccia riflettente tra il muro e gli elementi stessi.

## 5.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche

Per limitare il consumo dell'acqua potabile allo stretto uso domestico è raccomandabile il recupero dell'acqua piovana da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio di pavimentazioni e altre superfici impermeabili esterne e per l'alimentazione degli scarichi dei servizi igienici e altri usi.

Il sistema prevede la posa di una vasca di accumulo interrata di idonea capacità, preferibilmente in fase di costruzione delle strutture interrate dell'edificio e di una doppia rete di distribuzione dell'acqua (acqua potabile/acqua piovana recuperata).

**L'acqua circolante nella rete idrica potabile non dovrà mai entrare in contatto con le acque di recupero provenienti dalle vasche di raccolta acqua piovana.**

Sulle nuove costruzioni si dovrà prevedere il recupero delle acque piovane per uso irriguo delle aree verdi in quanto lo stesso riduce i consumi di acqua potabile per usi non primari e riduce l'impatto idraulico sulla rete di scarico fognario il tutto a beneficio della collettività.

## 5.3 Pannelli radianti integrati nei pavimenti, a parete, a soffitto.

Nelle nuove costruzioni o in quelle da ristrutturare integralmente, è consigliato, in presenza di Pompe di Calore, l'impiego di sistemi di riscaldamento a pannelli radianti con posa a pavimento, parete o soffitto. In presenza di caldaie a condensazione e/o di altri generatori che abbiano efficienza superiore, con temperature di mandata del fluido termovettore bassa, la temperatura di mandata di progetto degli impianti non dovrà superare i 50°C a prescindere dalla tipologia di emissione. Sarà concesso derogare, nelle ristrutturazioni, ove siano presenti impedimenti tecnici oggettivi evidenziando gli stessi con dettagliata documentazione da allegare alla relazione tecnica di cui all'Allegato B (DGR 8745).

## 5.4 Riduzione dei consumi elettrici

Negli interventi che comportino il rifacimento degli impianti elettrici è consigliato l'utilizzo di illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale tramite l'installazione di tunnels solari.

## 5.5 Tetti verdi piani o inclinati

L'utilizzo di manti di copertura verdi per tetti piani e tetti inclinati è raccomandato per coperture di grandi dimensioni tradizionalmente protette da impermeabilizzazione (edifici produttivi, centri commerciali, ecc.). Le coperture verdi proteggono l'isolamento del tetto dalle sollecitazioni termiche e meccaniche, prolungano la durata dell'intera struttura del tetto riducendo il rischio di danni; riducono l'acqua piovana al suo ciclo naturale e influiscono positivamente sul clima.

Si distinguono solitamente in coperture:

- a verde estensivo: forme di verde simili alla vegetazione spontanea, con specie vegetali xerofile, che richiedono una ridotta struttura di radicamento e minima manutenzione;
- a verde intensivo: forme di verde più complesse simili a quelle che crescono a contatto con il suolo con essenze arbustive ed arboree. Richiedono uno strato di radicamento più alto e maggiori manutenzioni e requisiti statici.

Riferimenti normativi: Legge Regionale Lombardia 39/04

## 5.6 Predisposizioni

Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia parziale e comunque negli interventi edilizi non soggetti all'obbligo di specifiche dotazioni di efficienza energetica, è consigliata la predisposizione di misure atte a consentirne la futura realizzazione.

A tal fine, a titolo indicativo, si individuano le seguenti predisposizioni:

- locale tecnico idoneo ad ospitare un generatore di calore centralizzato per garantire la sostituzione di impianti autonomi;
- canna di evacuazione dei fumi sfociante sulla copertura di idonee dimensioni e caratteristiche rapportabili alla tipologia di impianto centralizzato in futuro prevedibile;
- cavedio di collegamento tra il locale tecnico e la copertura per il passaggio delle tubazioni di andata e ritorno e dei collegamenti elettrici di eventuale futuro impianto di solare termico e cavedi orizzontali per la posa di diramazioni ai singoli alloggi;
- cavedi verticali e orizzontali per la posa di colonne montanti e diramazioni di distribuzione dell'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti e per gli usi sanitari di eventuali futuri impianti di teleriscaldamento o centralizzati.

I suggerimenti di cui sopra devono essere avallati da una diagnosi energetica, redatta da tecnico abilitato e atta ad individuare le misure utili alla riduzione energetica e stabilire il migliore intervento di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici.

## 5.7 Apporti passivi per ventilazione e riscaldamento

Per ridurre i consumi energetici per la climatizzazione estiva, è favorito il ricorso allo sfruttamento della ventilazione naturale con pre-raffrescamento dell'aria immessa negli ambienti attraverso camini di ventilazione di captazione di aria dai locali interrati o dal terreno circostante l'edificio.

La ventilazione degli ambienti può essere di due tipologie: ventilazione naturale e ventilazione meccanica.

L'uso del terreno come serbatoio/sorgente di calore permette di pre-raffreddare o pre-riscaldare l'aria (o l'acqua) in modo passivo.

Il pre-raffrescamento dell'aria in estate e il pre-riscaldamento dell'aria in inverno si può ottenere con un condotto sotterraneo attraverso il quale far circolare l'aria di ricambio prima di immetterla in ambiente.

**I sistemi sopracitati devono preventivamente garantire gli indirizzi di cui al DDG Regione Lombardia 12678 del 21/12/2011 (Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor).**

## 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI COGENTI

### 6.1 Trasmittanza dell'involucro opaco dell'edificio

I progetti di edifici di nuova costruzione e di integrale ristrutturazione, dovranno tendere alla corretta scelta dell'involucro edilizio da considerare elemento passivo di garanzia del comfort interno estivo per il mantenimento della temperatura a livelli non elevati, in modo da evitare o ridurre quanto più possibile il ricorso a impianti di climatizzazione e, nel periodo invernale, conseguire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento favorendo gli apporti energetici gratuiti.

Negli edifici a destinazione residenziale e terziaria di nuova costruzione, negli ampliamenti e nelle integrali ristrutturazioni, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, gli spessori delle murature di tamponamento da 30 cm a 55 cm necessari per l'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, acustico e di inerzia termica secondo quanto previsto dalla L.R. 26/1995 e s.m.i.



Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare nell'ambito delle procedure per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività dal rispetto delle distanze minime tra gli edifici fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia di distanza dai confini, delle distanze minime di protezione del nastro stradale, fatto salvo i casi di edifici costruiti in fregio a strade o marciapiedi ad uso pubblico, nonché delle altezze massime degli edifici e dei fronti relativi secondo quanto previsto dalla L.R. 26/1995 e s.m.i.

Le predette disposizioni si applicano anche al computo della superficie utile e della superficie non residenziale per la determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata.

Il valore della trasmittanza (U) delle strutture edilizie di separazione verticale, orizzontale ed inclinata tra edifici o unità immobiliari confinanti:

- nel caso di strutture opache non deve essere superiore a  $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;
- nel caso di strutture trasparenti, comprensive di infissi non deve essere superiore a  $2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento dall'ambiente esterno; qualora tali ambienti debbano essere obbligatoriamente dotati di aperture permanenti rivolte verso l' esterno non viene richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui sopra.(ad es. normativa antiincendio)

Per gli edifici esistenti oggetto di riqualificazione energetica che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari per l'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, acustico e di inerzia termica è permesso derogare in misura massima di 20 cm. per il maggior spessore delle pareti verticali esterne per entrambe gli edifici confinanti e in misura massima di 25 cm. per il maggior spessore degli elementi di copertura.

L'applicazione della misura energetica sopra indicata dovrà essere compatibile con la salvaguardia delle facciate, degli allineamenti e degli apparati decorativi di pregio storico, artistico ed ambientale e delle sezioni stradali.

La compatibilità potrà essere verificata anche con istanza preventiva sulla base di idonea documentazione a supporto.

Negli interventi che prevedono la sola sostituzione dei vetri dei serramenti esterni esistenti, è fatto obbligo di installare esclusivamente vetri dotati di un valore di trasmittanza termica U non superiore a  $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

In caso di manutenzione straordinaria della copertura di edifici a destinazione residenziale, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi ( $0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Il rispetto di tale valore può essere derogato nel caso di motivate ragioni di carattere estetico architettonico e funzionale dell' edificio, con particolare riguardo agli edifici del centro storico.

In caso di intervento sulle pareti verticali opache rivolte verso l' esterno o verso locali non riscaldati e per i pavimenti i valori massimi di trasmittanza dovranno essere pari a  $0.30 \text{ W/m}^2\text{K}$

Per le strutture verticali opache, ad eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest / nord / nord-est e per quelle orizzontali e inclinate sono richieste le seguenti verifiche:

- Il valore del modulo della trasmittanza termica periodica  $Y_{ie}$  sia inferiore a  $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$

Tale obbligo decade qualora tale valore di trasmittanza sia già garantito dall'ultimo solaio di piano riscaldato. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con ambienti abitati, la stessa oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato.

Gli incrementi di spessore sopra indicati, non sono considerati per la determinazione delle superfici dei rapporti di copertura, degli standard urbanistici, dei volumi e del contributo di costruzione.

Gli incrementi di spessore saranno riconosciuti a seguito di presentazione, in allegato alla istanza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, di specifica relazione redatta da tecnico abilitato

che dimostri e asseveri gli accorgimenti adottati per ottenere la riduzione dell'indice di prestazione energetica prevista.

## **6.2 Miglioramento della prestazione del tamponamento non conforme alle schede dello stralcio di piano energetico della Legge Regionale**

Negli interventi di manutenzione ordinaria della facciata con integrale sostituzione degli intonaci esterni di edifici con murature di tamponamento a camera d'aria, è fatto obbligo di migliorare la prestazione di coibentazione termica della stessa mediante insufflaggio a saturazione di materiale isolante traspirante (preferibilmente naturale) caratterizzato da conducibilità termica ( $\lambda$ ) massima di 0,06 W/mk.

Se l'operazione di insufflaggio risultasse tecnicamente non eseguibile o negativa per la prevedibile evidenziazione delle discontinuità legate ai ponti termici delle strutture presenti, dovranno essere poste in opera le adeguate coibentazioni al fine della loro eliminazione.

In alternativa, fatti salvi eventuali impedimenti documentati relativi alla inaccettabile alterazione del carattere storico o artistico o dell'aspetto della facciata, dovrà essere realizzata una cappottatura esterna che realizzi una resistenza termica aggiuntiva almeno pari a 1 W/m<sup>2</sup>K.

## **6.3 Captazione diretta dell'energia solare**

Le serre solari e altri elementi costruttivi intesi come spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrate trasparenti finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico possono essere esclusi dal calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie o delle superfici utili lorde e dei rapporti di copertura.

Ai fini dell'esclusione delle serre dal computo della volumetria si applicano i seguenti criteri:

- a) la superficie totale esterna, escluse le pareti che confinano con l'ambiente interno riscaldato e il pavimento, deve essere delimitata da chiusure trasparenti per almeno il 60% e il materiale utilizzato deve avere un coefficiente di trasmissione luminosa maggiore o uguale a 0,6.
- b) la serra deve consentire un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio mediante il rispetto dei seguenti parametri:
  - la riduzione delle dispersioni termiche dell'ambiente con il quale confina (c.d. serra tampone);
  - la generazione di un apporto termico gratuito derivante da un'adeguata esposizione alla radiazione solare<sup>10</sup> (c.d. serra captante);
- c) la serra non deve compromettere il rispetto del rapporto aero-illuminante degli ambienti interni confinanti e non può essere adibita alla permanenza di persone o allo stoccaggio di materiali;
- d) la superficie vetrata apribile della serra deve essere pari o superiore alla superficie finestrata che si affaccia sulla stessa, maggiorata di un ottavo della superficie del pavimento della serra medesima;
- e) il surriscaldamento deve essere controllato mediante sistemi di schermatura delle superfici vetrate e con l'apertura degli elementi vetrati;
- f) la presenza della serra non deve modificare le condizioni di sicurezza per quanto concerne la ventilazione e l'aerazione delle cucine o locali in cui esistano impianti di cottura cibi o di riscaldamento a fiamma libera, con essa comunicanti. In tal caso devono essere previsti adeguati sistemi di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
- g) all'interno della serra non devono essere installati impianti o sistemi di riscaldamento e/o raffrescamento.

Nell'ambito di ogni singolo intervento le serre devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche, materiali e finiture omogenee.

Le serre captanti, nel caso di edifici esistenti e di nuova costruzione, sono escluse dai computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e dei rapporti di copertura a condizione che il volume non sia superiore al 10% della volumetria esistente o approvata. Per volumetria esistente o approvata si intende il volume lordo climatizzato dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

Nel caso di edifici esistenti, le serre tampone sono escluse dai computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e dei rapporti di copertura fino ad una profondità in pianta di due metri.

La chiusura di vani scale e piani pilotis realizzati a seguito di titolo edilizio abilitativo richiesto prima dell'entrata in vigore del d.lgs 192/2005 rientra nei casi di esclusione dal calcolo delle volumetrie edilizie se effettuata con elementi prevalentemente vetrati e aventi una trasmittanza massima  $U_w$  di  $2,85 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

La deroga per i piani pilotis è subordinata alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale, notarile, al mantenimento dell'uso non abitativo dello spazio da chiudere.

Le eventuali superfici o volumetrie che eccedono i limiti di cui ai punti precedenti vengono conteggiati applicando le regole urbanistiche vigenti.

Non è ammessa la realizzazione di serre solari che non siano orientate verso sud o in un intorno di  $\pm 90^\circ$  rispetto alla direzione sud.

La qualità di efficienza per il miglioramento dell'isolamento termico che ne consenta la realizzazione in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici dovrà essere dimostrata in sede di presentazione del progetto da specifica documentazione e da attestazione asseverata da tecnico competente dalla quale si evinca il risparmio energetico conseguibile su tutta la stagione di riscaldamento.

#### **6.4 Prestazione dei serramenti**

Per gli interventi relativi agli edifici esistenti ricadenti nelle categorie B,C e D del presente allegato, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti con trasmittanza ( $U$ ) media, riferita all'intero sistema (telaio+vetro) non superiore a  $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

La presenza di isolamento termico all'interno dei cassonetti copri rullo delle tapparelle è obbligatoria e dovrà garantire una trasmittanza dell'elemento inferiore a  $1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Tali prescrizioni sono operanti anche in tutti gli interventi che prevedono la sostituzione dei serramenti esistenti.

Riferimenti normativi: Legge Regionale Lombardia 39/04, L.R. 26/95 e s.m.i.

#### **6.5 Uso di aggetti e schermature solari**

Per tutti gli edifici di nuova costruzione e di integrale ristrutturazione, ad eccezione di quelli inclusi nelle categorie E1-E6-E8 (E1 - edifici adibiti a residenza e assimilabili, E6 - edifici adibiti ad attività sportive, E8 - edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili) dell'art. 3 del DPR 26/08/1993 n. 412, al fine di prevenire effetti di surriscaldamento, ridurre il fabbisogno di raffrescamento e migliorare le condizioni di comfort termico interno dell'edificio è obbligatoria la previsione di schermature solari esterne fisse o mobili degli elementi di involucro trasparente in grado di ridurre del 70 % l'irradiazione solare massima estiva.

#### **6.6 Obbligo di solare termico**

Per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti e per la sopraelevazione di edifici esistenti in cui sia previsto un fabbisogno di acqua calda sanitaria, negli interventi di integrale ristrutturazione e in concomitanza con interventi di installazione o ristrutturazione con sostituzione di impianti termici in edifici esistenti è fatto obbligo di installare impianti solari termici, tramite l'inserimento dei pannelli nella copertura (eccetto nel caso di impossibilità certificata limitatamente agli interventi di ristrutturazione), o facendo ricorso ad altre fonti rinnovabili sulle coperture o nelle aree di pertinenza dimensionati in modo da soddisfare almeno il 50 % del fabbisogno annuale di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda sanitaria dell'edificio (di seguito denominato fabbisogno standard).

L'obbligo si intende soddisfatto in caso di installazione di impianti di cogenerazione (produzione combinata di energia elettrica e calore).

Non sussiste l'obbligo di soddisfare il fabbisogno standard di acqua calda sanitaria mediante l'installazione di sistemi solari termici o facendo ricorso ad altra fonte rinnovabile nel caso di installazione di impianto termico in edificio esistente o di ristrutturazione di impianto termico qualora l'installazione comporti l'impossibilità tecnica di collegarsi o integrarsi con la rete idrico-sanitaria già in opera.

L'impossibilità tecnica deve essere dimostrata mediante apposita relazione sottoscritta dal tecnico incaricato della progettazione impiantistica e depositata presso il Comune sede dell'intervento.

L'obbligo di soddisfare il fabbisogno standard di acqua calda sanitaria mediante sistemi solari o altra fonte rinnovabile non sussiste, inoltre, nei seguenti casi:

- a) edifici in cui non sia prevista l'installazione di impianto idrico-sanitario;
- b) strutture temporanee;
- c) edifici adibiti ad attività sportive con periodi di utilizzo annuale inferiore ai tre mesi, ad esclusione delle piscine;

Al fine di ottemperare all'obbligo di solare termico, in sede di progettazione di nuovi interventi edilizi, deve essere posta una adeguata attenzione all'orientamento del fabbricato e, conseguentemente, devono essere previste superfici idonee all'installazione dei sistemi solari.

L'obbligo di installare sistemi solari termici sussiste per gli edifici con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) edifici adibiti a residenza o assimilabili utilizzati sia in via continuativa che saltuaria;
- b) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;
- c) edifici pubblici o privati adibiti ad uffici e assimilabili;
- d) edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili, ivi compresi quelli adibiti a 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) edifici adibiti a bar, ristorante, self service e assimilabili;
- f) edifici commerciali;
- g) edifici adibiti ad attività sportive e palestre;
- h) edifici adibiti ad attività scolastiche.

Per quanto riguarda gli edifici destinati ad uso ufficio e ad uso commerciale, qualora non diversamente previsto dalla normativa tecnica UNI/TS 11300-2, il fabbisogno deve essere determinato sulla base delle effettive necessità identificate in sede di progettazione degli impianti.

Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire o equivalente titolo edilizio deve illustrare gli elementi tecnici ed architettonici, atti a dimostrare il soddisfacimento del fabbisogno standard mediante l'installazione di impianto solare termico (o altra fonte rinnovabile) o la sussistenza di eventuali condizioni di impossibilità tecnica. L'installazione dei suddetti sistemi deve avvenire contestualmente ai lavori di costruzione o ristrutturazione e comunque prima del rilascio dell'agibilità nei casi in cui questa sia necessaria.

In caso di impossibilità di soddisfare completamente il fabbisogno standard, l'impianto solare è realizzato in modo tale da soddisfare la quota massima possibile, tenendo comunque conto dei fattori di orientamento, inclinazione e ombreggiamento.

E' ammesso l'utilizzo, in tutto o in parte, di un'altra fonte energetica rinnovabile quando i fattori di orientamento, inclinazione e ombreggiamento costituiscono limite tecnologico e ambientale al soddisfacimento del requisito mediante impianto solare termico. In questo caso occorre tener conto delle peculiarità del sito e della necessità di minimizzare gli impatti paesaggistici e ambientali.

In particolare, la combustione di biomasse è ammissibile nel rispetto delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia di emissioni in atmosfera.

Nel caso in cui non siano disponibili fonti rinnovabili devono essere utilizzate le migliori tecnologie per la generazione del calore.

### **6.6.1 Determinazione del fabbisogno di energia per acqua calda sanitaria.**

Qualora all'interno di un edificio siano svolte attività che richiedono differenti fabbisogni energetici relativamente dell'acqua calda sanitaria, le stesse devono essere considerate separatamente.

Qualora, all'interno del medesimo edificio, non siano individuabili separatamente le utenze che svolgono attività distinte, il fabbisogno annuale di acqua calda sanitaria deve essere calcolato tenendo conto dei valori indicati dalla norma tecnica UNI/TS 11300-2 per l'attività che richiede il maggior fabbisogno di energia termica.

Il fabbisogno annuale si calcola applicando la norma tecnica UNI/TS 11300-2, tenendo conto dell'effettivo fattore di occupazione degli immobili al fine di evitare sovradimensionamenti.

Il fabbisogno standard può essere ridotto della quota di calore utilmente impiegabile nella produzione di acqua calda sanitaria nei casi in cui:

- a) sia utilizzata energia proveniente da geotermia ad bassa entalpia;
- b) esista la possibilità di utilizzare cascami termici derivanti da processi anche esterni all'edificio.

### **6.7 Produzione di energia elettrica**

Per gli edifici di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nei limiti minimi fissati dalle disposizioni della legislazione nazionale e regionale per ciascuna unità abitativa.

Qualora ciò non sia consentito in relazione a documentati impedimenti è richiesto di soddisfare la quota massima possibile tenendo comunque conto dei fattori di orientamento, inclinazione ed ombreggiamento.

In particolare, nel definire le caratteristiche dei sistemi solari fotovoltaici, si devono tener conto dei seguenti indirizzi:

- a) l'installazione di sistemi solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria è da considerarsi prioritaria rispetto alla realizzazione di impianti fotovoltaici;
- b) nel caso in cui non risulti disponibile una superficie sufficiente di falda o di ombreggiamento della stessa per cause naturali o in conseguenza di ostacoli preesistenti esterni all'edificio, dovrà comunque essere installato un impianto della massima potenza possibile, considerando come riferimento base l'equivalenza tra 1 kWp e 8 m<sup>2</sup> di superficie netta captante;
- c) nel caso di impossibilità tecnica di soddisfare completamente l'obbligo di cui al primo comma del presente articolo, l'impianto fotovoltaico è realizzato in modo tale da soddisfare la quota massima possibile, tenendo comunque conto dei fattori di orientamento, inclinazione e ombreggiamento.

### **6.8 Esclusioni**

Sono esclusi dall'obbligo di applicazione delle prescrizioni di cui ai punti 6.4, 6.6, 6.7,:

- a) i fabbricati ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1 lettere b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici se il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.
- b) i fabbricati ricadenti nel centro storico; le installazioni di cui ai punti 7.1, 7.2, 7.3 sono consentite nelle aree di pertinenza dei fabbricati.
- c) i fabbricati residenziali isolati con superficie totale inferiore a mq. 50,00;
- d) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o riscaldati con l'utilizzo di reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, quando il processo è specificatamente autorizzato;
- e) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

## 6.9 Sistemi centralizzati di produzione del calore

Gli edifici di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione e quelli in cui è prevista l'installazione di nuovi impianti termici o la ristrutturazione degli impianti esistenti, costituiti da più di otto unità abitative devono essere dotati di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria centralizzati, nonché di sistemi automatizzati di termoregolazione in singoli locali o in singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi e sistemi di contabilizzazione individuale del calore.

I sistemi di contabilizzazione individuale del calore sono comunque da prevedersi per gli impianti di riscaldamento centralizzato, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti, nazionali e regionali di settore.

Sarà possibile concedere deroga in presenza di diagnosi energetica che dimostri l'equivalenza energetica della soluzione impiantistica adottata.

## 6.10 Requisiti dei sistemi di produzione del calore

Negli edifici di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione 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.

In linea di massima è preferibile il ricorso a:

- pompe di calore – di qualsiasi tipologia
- caldaie a condensazione a 4 stelle

Fermo restante quanto in specifico previsto dalle disposizioni regionali è fatto obbligo altresì di utilizzare generatori di calore con bruciatori ad emissione di ~~NO<sub>x</sub>~~  $NO_x \leq 20$  mg/kWh se alimentati a gasolio e a  $NO_x \leq 80$  mg/kWh se alimentati a gas metano o GPL.

In via alternativa è consentito l'utilizzo di caldaie a biomassa o a pellet con rendimento superiore all'85 % e bassa emissione di polveri.

## 6.11 Teleriscaldamento

In accordo al Dlgs 195/2005 (Allegato D), in caso di edifici nuovi o di ristrutturazione integrale di edifici esistenti, e qualora il Comune abbia attivato il servizio di distribuzione dell'acqua calda mediante teleriscaldamento, sarà obbligatorio predisporre l'allaccio alle reti qualora siano attive tratte di rete ad una distanza inferiore a 1000 m, ovvero nei casi in cui la presenza di tali tratte sia prevista da progetti approvati nell'ambito degli strumenti pianificatori

## 6.12 Efficienza degli impianti elettrici

Per gli edifici di nuova costruzione pubblici, per quelli a destinazione terziaria e per le sole parti comuni degli edifici residenziali è obbligatorio l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia derivanti dall'illuminazione.

In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo;
- per gli edifici pubblici e terziari, installazione obbligatoria di interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

Per gli edifici esistenti l'obbligo interviene nel caso di rifacimento dell'impianto.

### 6.13 Riduzione del consumo di acqua potabile

In tutti gli edifici di nuova costruzione a destinazione residenziale e terziaria dovranno essere installati sistemi di contabilizzazione individuali del consumo, per la ripartizione ad ogni singola unità immobiliare in relazione del consumo reale effettuato.

Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione prima dello scarico di almeno due tipi di volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario. Relativamente alla erogazione a rubinetto è obbligatorio l'impiego di tipologie equipaggiate con regolatori di getto, o altri economizzatori d'acqua.

Per i regolatori di getto è preferibile l'impiego dei tipi con aspirazione d'aria.

Il requisito dovrà tendere ad una riduzione della erogazione da 15-20 l./min a 7-10 l./min..

Per gli edifici esistenti le disposizioni sopra indicate si applicano anche in occasione di interventi di manutenzione straordinaria che interessino i servizi igienici.

Per i rubinetti monocomando si raccomanda l'impiego di tipi dotati di dispositivo frenante per apertura tarata in base ai differenti utilizzi domestici.

### 6.14 Ventilazione

Negli edifici i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o cortili nel rispetto dei rapporti di aeroilluminazione richiesti dalla normativa di settore.

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione integrale è suggerita l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero non inferiore a 0,43 vol./h

### 6.15 Criteri di installazione e integrazione architettonica degli impianti

L'installazione di componenti impiantistiche a qualsiasi fine destinate (riscaldamento, climatizzazione, ecc.) che comportino la posa di apparecchiature tecnologiche all'esterno degli edifici, a prescindere dal titolo edilizio necessario per la realizzazione degli interventi, devono ispirarsi a principi di decoro degli edifici e del contesto ambientale circostante.

In tutto il territorio comunale sono di massima vietate le installazioni di unità esterne degli impianti di climatizzazione (unità condensanti, compressori, ecc.) sui prospetti principali e sulle facciate prospettanti le sedi pubbliche fatte salve le installazioni su balconi e terrazzi opportunamente schermate per minimizzare o eliminare l'impatto visivo.

**In ogni caso i componenti esterni degli impianti di climatizzazione estiva (torri evaporative, condensatori, unità motocondensanti, etc.) non dovranno recare disturbo sia dal punto di vista acustico che termico; dovranno essere realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione al fine di prevenire il rischio di legionellosi.**

Sulle facciate secondarie di edifici plurifamigliari multipiano il criterio di installazione dovrà privilegiare le soluzioni compatte ed omogenee con raggruppamento di più apparecchiature opportunamente mascherate. Gli impianti solari devono conseguire il miglior livello di integrazione architettonica e possono essere installati sulle coperture dei fabbricati (a falde o piane) o su strutture apposite, come pergole e tettoie e sulle facciate degli edifici.

Nel caso di edifici in condominio i collettori devono essere collocati su superfici di proprietà condominiali. Gli impianti devono, inoltre, essere accessibili per consentirne la corretta manutenzione.

I collettori devono essere collocati in aree non ombreggiate e orientati verso il quadrante Sud. Sono ammessi orientamenti ad Est e ad Ovest solo se non esistono altre opzioni di orientamento dei collettori verso il quadrante Sud. Non sono ammessi orientamenti verso il quadrante Nord.

Nel caso di installazioni su tetto a falda, non sono comunque ammesse installazioni di collettori solari con orientamenti e inclinazioni diversi dall'inclinazione e orientamento della falda.

Nel caso di installazioni su tetto a falda non sono, inoltre, ammessi bollitori o altri componenti ad eccezione dei pannelli solari.

Le serre solari dovranno inserirsi in modo esteticamente armonico con l'architettura dell'edificio e potranno essere ottenute anche con chiusura di logge o terrazze esistenti.

Negli edifici esistenti composti da una pluralità di unità immobiliari, al fine dell'applicazione del presente provvedimento, le serre devono avere caratteristiche estetiche uniformi. A tal fine possono essere realizzate anche in tempi differenti a condizione che sia approvato un progetto unitario.

Negli edifici di nuova costruzione composti da una pluralità di unità immobiliari, al fine dell'applicazione del presente provvedimento, le serre devono avere caratteristiche estetiche uniformi e devono essere realizzate sull'intero edificio.

La tipologia dei materiali dovrà essere consona alla funzione specifica da assolvere. Sono ammesse strutture metalliche a taglio termico pigmentale con vernici satinare, antiriflesso, elettrocolore o in pvc.

Tutti gli impianti, quando non diversamente configurabili come fabbricato o tettoia ancorché aperta, sono equiparati a vani tecnici pertanto sono assoggettati al Codice Civile per quanto attiene la distanza dai confini e le conseguenti altezze massime consentite.

## **7 DEFINIZIONI**

Le seguenti descrizioni delle strutture dovranno essere associate alle definizioni di intervento previste dalla normativa comunale vigente (regolamento edilizio comunale, Norme Tecniche/Piano delle Regole del PGT) in modo che sia chiaro che cosa si intenda per le definizioni di seguito riportate.

### **7.1 Pergola fotovoltaica**

Per pergola fotovoltaica si intende quella struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, atta a consentire il sostegno di verde rampicante su terrazzi, cortili o giardini, con una ridotta superficie di copertura in pianta.

Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti scollegati da unità immobiliari, anche con destinazione agricola, la cui finalità principale è quella di sollevare da terra moduli fotovoltaici di impianti di media e grande dimensione.

I moduli, ovvero la porzione di copertura della pergola in cui essi sono integrati, devono avere una distanza minima dal suolo di 2 m e possono andare in deroga alle pendenze delle coperture espresse nel PGT/regolamento edilizio.

### **7.2 Pensilina fotovoltaica**

Per pensilina fotovoltaica si intende quella struttura accessoria posta a copertura di parcheggi o percorsi pedonali.

I moduli, ovvero la porzione di copertura della pensilina in cui essi sono integrati, devono avere una distanza minima dal suolo di 2 m e possono andare in deroga alle pendenze delle coperture espresse nel PGT/regolamento edilizio.



### **7.3 Tettoia fotovoltaica**

Per tettoia fotovoltaica si intende quella struttura posta a copertura di ambienti esterni agli edifici formata da spioventi che poggiano sul muro degli edifici stessi.

I moduli, ovvero la porzione di copertura della tettoia in cui essi sono integrati, devono avere una distanza minima dal suolo di 2 m e possono andare in deroga alle pendenze delle coperture espresse nel PGT/regolamento edilizio.

### **7.4 Precisazione sulle Serre fotovoltaiche**

Rientrano in questa tipologia le installazioni nelle quali i moduli fotovoltaici costituiscono gli elementi costruttivi della copertura o delle pareti di manufatti adibiti, permanentemente per tutta la durata degli incentivi, a serre dedicate alle coltivazioni agricole o alla floricoltura.

La struttura della serra, in metallo, legno o muratura, deve essere chiusa (la chiusura può eventualmente essere stagionalmente rimovibile), fissa ed ancorata al terreno.

I moduli, ovvero la porzione di copertura della serra in cui essi sono integrati, devono avere una distanza minima dal suolo di 2 m.

### **7.5 Frangisole fotovoltaico**

Per frangisole fotovoltaico si intende una struttura collegata alle superfici verticali di edifici atta a produrre ombreggiamento e schermatura di superfici trasparenti sottostanti.

La lunghezza totale dell'impianto non dovrà superare il doppio della lunghezza totale delle aperture trasparenti.

### **7.6 Precisazione sugli impianti fotovoltaici ad inseguimento**

Gli impianti fotovoltaici in cui i moduli sono montati su apposite strutture mobili, che, ruotando intorno ad uno o due assi, inseguono il percorso del sole allo scopo di incrementare la captazione della radiazione solare, rientrano nella tipologia degli impianti non integrati architettonicamente.

### **7.7 Precisazione su impianti fotovoltaici non integrati con moduli ubicati al suolo.**

Tutti gli impianti fotovoltaici, i cui moduli hanno una distanza minima da terra inferiore a 2 m, rientrano nella tipologia degli impianti non integrati architettonicamente.

## **8 DOCUMENTAZIONE ED ACCERTAMENTI**

Sulla base di quanto richiesto dalle attuali norme legislative, nazionali e regionali, per tutti gli interventi previsti dal presente allegato e dalle succitate norme da cui codesto è tratto, occorre attenersi alla seguente procedura:

- a) unitamente alla presentazione di progetto edilizio è prevista la consegna, in duplice copia, delle apposite relazioni tecniche che attestino le verifiche prestazionali ai requisiti cogenti e/o raccomandati relativi all'oggetto di intervento, allegandovi apposita documentazione attestante la conformità dei calcoli alle norme di riferimento. È inoltre prevista la consegna, in duplice copia, della relazione tecnica, come definita dall'Allegato B del D.G.R. N.8/8745 e s.m.i. "Relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 9 Gennaio 1991, N.10", corredata da elaborati tecnici progettuali costituiti da:
  1. piante di ciascun piano degli edifici con orientamento e indicazione d'uso prevalente dei singoli locali;

2. prospetti e sezioni degli edifici con evidenziazione di eventuali sistemi di protezione solare (completi di documentazione relativa alla marcatura CEE);
3. elaborati grafici relativi ad eventuali sistemi solari passivi specificatamente progettati per favorire lo sfruttamento degli apporti solari;
4. schemi funzionali degli impianti;
5. tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche, termo igrometriche e massa efficace dei componenti opachi dell'involucro edilizio;
6. tabella con indicazione delle caratteristiche termiche dei componenti finestrati dell'involucro edilizio e loro permeabilità dell'aria.

Il proprietario, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune tale documentazione, sottoscritta dal progettista abilitato, unitamente alla richiesta di Permesso di costruire e/o DIA e/o di altra comunicazione/documentazione prevista dalla normativa vigente;

- b) Il proprietario dell'edificio, prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo, è tenuto a presentare nomina di un *Soggetto Certificatore*, regolarmente iscritto all'elenco regionale dei certificatori energetici, con l'incarico di redigere l'attestato di certificazione energetica. La nomina deve essere compatibile con i requisiti di cui all'art.16 del D.G.R. N.8/8745 e dovrà essere comunicata al Comune di Pontirolo Nuovo entro l'inizio dei lavori.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, in duplice copia, una relazione asseverata con allegata documentazione fotografica comprovante la corretta esecuzione dei lavori durante le sue diverse fasi e asseverata dal Direttore dei lavori o persona nominata ad inizio lavori atta a verificare la corretta esecuzione delle opere come da progetto energetico presentato in sede di richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività/S.C.I.A. La dichiarazione di fine lavori è inefficace se non accompagnata dalla predetta asseverazione. Qualora in corso d'opera si necessitasse di apportare modifiche a quanto dichiarato nelle relazioni tecniche di dettaglio, al proprietario è fatto obbligo di allegare alla documentazione tecnica, la relazione di cui al precedente punto a) aggiornata secondo le varianti introdotte.

- c) ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità/agibilità dell'edificio, è necessario presentare in Comune copia dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto ed asseverato dal Soggetto certificatore in conformità a quanto disposto dal D.G.R. N.8/8745. Una copia della documentazione, di cui ai punti precedenti, e dell'attestato di certificazione energetica è conservata dal Comune, anche ai fini degli accertamenti futuri da parte del suo personale o da parte della Regione, o da chi ne ha titolo secondo quanto definito dalla legislazione vigente;
- d) il Comune dispone annualmente accertamenti e ispezioni a campione, anche in corso d'opera o entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, al fine di verificare la regolarità della documentazione presentata, dell'attestato di certificazione energetica e della conformità delle opere realizzate rispetto alla documentazione progettuale presentata. A tale scopo il Comune può richiedere la consegna della documentazione anche seconda modalità telematica.

## 9 SANZIONI

L'eventuale discrepanza o non veridicità tra quanto dichiarato in fase di approvazione, di esecuzione, di conclusione dei lavori e l'opera compiuta comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D. Lgs 192/05 e s.m.i. nonché da quanto previsto a livello di normativa Regionale.

Nel caso si dovessero accertare irregolarità le spese sostenute per le verifiche strumentali ed amministrative saranno imputate al Titolare dei titoli edilizia abilitativi all'intervento.

## **10 RINVII**

Applicabilità dell'allegato energetico. Per quanto non esplicitamente normato nel presente allegato energetico ambientale si rimanda alle disposizioni legislative a livello nazionale e regionale vigenti e di futura emanazione, le quali avranno valenza se porranno limiti più restrittivi rispetto al presente allegato.