



**COMUNE DI SAN VITTORE OLONA**  
(Provincia di Milano)

\*\*\*

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

- **Adottato dal C.C. con delibera n. 55/2006**
- **Depositato in segreteria dal**
- **Approvato dal C.C. con delibera n. 11/2007**
- **Pubblicato sul B.U.R.L. n.**
- **Entrato in vigore il**

# INDICE

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### SEZIONE I AMBITO DI APPLICAZIONE

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento pag. 5

### CAPO II L'INIZIATIVA

#### SEZIONE I : TITOLI ABILITATIVI E SOGGETTI

Articolo 2 - Titoli abilitativi dell'attività edilizia pag. 5

Articolo 3 - Presentazione delle istanze pag. 6

#### SEZIONE II ATTIVITÀ OGGETTO DELL'ISTANZA

Articolo 4 – Definizioni degli interventi edilizi pag. 6

Articolo 5 - Demolizione pag. 8

Articolo 6 - Interventi per opere minori pag. 8

Articolo 7 - Interventi relativi alle pertinenze pag. 8

Articolo 8 - Attività edilizia libera pag. 8

#### SEZIONE III PROCEDIMENTO TITOLI ABILITATIVI

Articolo 9 - Permesso di costruire procedimento pag. 8

Articolo 10 - Denuncia di inizio attività procedimento pag. 9

### CAPO III ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### SEZIONE I DISCIPLINA DELLE OPERE

Articolo 11 - Inizio dei lavori pag. 11

Articolo 12 - Richiesta e determinazione dei punti fissi pag. 11

Articolo 13 - Visite ispettive pag. 12

Articolo 14 - Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili pag. 12

Articolo 15 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali pag. 13

Articolo 16 - Sistemazione e bonifica delle aree edificabili pag. 14

Articolo 17 - Scavi pag. 14

Articolo 18 - Demolizioni pag. 15

Articolo 19 - Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici pag. 16

Articolo 20 - Ultimazione dei lavori pag. 16

### CAPO IV MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

#### SEZIONE I Documentazione tecnica

Articolo 21 - Documentazione tecnica pag. 16

Articolo 22 - Relazione illustrativa pag. 19

#### SEZIONE II VARIAZIONI DI TERMINI E DI TITOLARITÀ

Articolo 23 - Voltura pag. 20

Articolo 24 - Proroga pag. 20

Articolo 25 - Varianti pag. 20

Articolo 26 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

#### SEZIONE III CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ, DI DESTINAZIONE, DI CLASSIFICAZIONE

Articolo 27 - Autorizzazione all'agibilità pag. 21

Articolo 28 - Certificato di destinazione urbanistica pag. 22

Articolo 29 - Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio pag. 23

Articolo 30 - Certificato inerente l'insussistenza della caratteristiche di lusso pag. 23

### CAPO V SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

#### SEZIONE I SPORTELLO UNICO

Articolo 31 - Sportello unico per l'edilizia pag. 23

### CAPO VI L'ACCESSO AI DOCUMENTI

#### SEZIONE I FONTI NORMATIVE PROCEDIMENTO DI ACCESSO E RILASCIO DI COPIE

Articolo 32 - Norme applicabili pag. 26

Articolo 33 - Casi di esclusione pag. 26

Articolo 34 - Differimento dell'accesso ai documenti pag. 26

Articolo 35 - Modalità di accesso ai documenti pag. 27

Articolo 36 - Richiesta di accesso	<i>pag.</i>	27
Articolo 37 - Conclusione del procedimento	<i>pag.</i>	27
Articolo 38 - Esame del documento	<i>pag.</i>	27
Articolo 39 - Estrazione di copia del documento	<i>pag.</i>	27

## **TITOLO II DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I AMBIENTE URBANO**

#### SEZIONE I SPAZI PUBBLICI O A USO PUBBLICO

Articolo 40 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	<i>pag.</i>	28
Articolo 41 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole	<i>pag.</i>	28
Articolo 42 - Passaggi pedonali	<i>pag.</i>	28
Articolo 43 - Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici	<i>pag.</i>	28
Articolo 44 - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga al regolamento edilizio	<i>pag.</i>	29
Articolo 45 - Intercapedini e griglie di aerazione	<i>pag.</i>	29

#### SEZIONE II ACCESSI E PASSI CARRABILI

Articolo 46 - Accessi e passi carrabili	<i>pag.</i>	29
Articolo 47 - Strade private	<i>pag.</i>	30
Articolo 48- Recinzioni	<i>pag.</i>	30
Articolo 49 - Spazi ineditati	<i>pag.</i>	31
Articolo 50- Sistemazioni esterne ai fabbricati	<i>pag.</i>	32
Articolo 51 - Numeri civici	<i>pag.</i>	32

### **CAPO II REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO**

#### SEZIONE I INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Articolo 52 - Decoro delle costruzioni	<i>pag.</i>	32
Articolo 53 - Spazi conseguenti ad arretramenti	<i>pag.</i>	33
Articolo 54 - Prospetti su spazi pubblici	<i>pag.</i>	33
Articolo 55 - Sporgenze e aggetti	<i>pag.</i>	33
Articolo 56 - Disciplina del colore	<i>pag.</i>	34
Articolo 57 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	<i>pag.</i>	34

#### SEZIONE II NORME RELATIVE ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO

Articolo 58 - Norme, ambito di applicazione	<i>pag.</i>	34
Articolo 59 - Promozione dell'uso delle fonti energetiche rinnovabili	<i>pag.</i>	34
Articolo 60 - Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia	<i>pag.</i>	35
Articolo 61 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore	<i>pag.</i>	35
Articolo 62 - Contenimento dei consumi idrici: riduzione dei flussi.	<i>pag.</i>	35
Articolo 63 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche	<i>pag.</i>	36
Articolo 64 - Discipline del verde su aree pubbliche	<i>pag.</i>	37
Articolo 65 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	<i>pag.</i>	38
Articolo 66 - Spazi porticati	<i>pag.</i>	38
Articolo 67 - Volumi tecnici ed impiantistici	<i>pag.</i>	38
Articolo 68 - Sistemazioni esterne ai fabbricati in presenza di piani attuativi	<i>pag.</i>	38
Articolo 69 - Ombre portate	<i>pag.</i>	39
Articolo 70 - Portici e gallerie	<i>pag.</i>	39

### **CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI**

#### SEZIONE I - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

Articolo 71 - Qualità dell'aria in spazi confinati	<i>pag.</i>	38
Articolo 72 - Illuminazione naturale	<i>pag.</i>	40
Articolo 73 - Illuminazione artificiale	<i>pag.</i>	41
Articolo 74 - Controllo del soleggiamento	<i>pag.</i>	42
Articolo 75 - Comfort igrotermico	<i>pag.</i>	42
Articolo 76 - Comfort acustico	<i>pag.</i>	43

#### SEZIONE II - REQUISITI SPAZIALI

Articolo 77 - Cortili, cavedi, patii	<i>pag.</i>	44
--------------------------------------	-------------	----

**CAPO IV REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'UTILIZZO DELLE ENERGIE RINNOVABILI E AL RISPARMIO DELLE RISORSE.**

**SEZIONE I - REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

<i>Articolo 78 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili</i>	<i>pag.</i>	<i>45</i>
<i>Articolo 79 - Strategie impiantistiche per il risparmio energetico</i>	<i>pag.</i>	<i>46</i>
<i>Articolo 80- Risparmio delle risorse idriche</i>	<i>pag.</i>	<i>47</i>

**TITOLO III INCENTIVI A SOSTEGNO DEGLI INTERVENTI DI BIOEDILIZIA**

**CAPO I AMBITO DI APPLICAZIONE**

<i>Articolo 81 obiettivo</i>	<i>pag.</i>	<i>48</i>
------------------------------	-------------	-----------

**TITOLO IV DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**CAPO I NORME TRANSITORIE**

SEZIONE I NORMATIVE IN EVOLUZIONE

<i>Articolo 82- Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio</i>	<i>pag.</i>	<i>49</i>
--	-------------	-----------

SEZIONE II GESTIONE DEL REGOLAMENTO

<i>Articolo 83 - Modifiche al regolamento edilizio</i>	<i>pag.</i>	<i>49</i>
<i>Articolo 84 - Testi coordinati</i>	<i>pag.</i>	<i>49</i>
<i>Articolo 85- Violazioni del Regolamento e sanzioni</i>	<i>pag.</i>	<i>49</i>
<i>Articolo 86 - Entrata in vigore</i>	<i>pag.</i>	<i>50</i>

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### SEZIONE I AMBITO DI APPLICAZIONE

##### **Articolo 1 - Oggetto del Regolamento**

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e provinciali secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.
3. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
4. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
5. Il presente regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio.

### CAPO II L'INIZIATIVA

#### SEZIONE I : TITOLI ABILITATIVI E SOGGETTI

##### **Articolo 2 - Titoli abilitativi dell'attività edilizia**

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, come modificato dal D.Lgs. n° 301 del 2002, e la L.R. n. 12 del 11/03/2005, prevedono due forme autorizzative della attività edilizia:

- a) il permesso di costruire (art. 10 D.P.R. n. 380/2001 e art. 33 e successivi della L.R. 12/2005)
  - b) la denuncia di inizio attività (d.i.a.) (art. 22 D.P.R. n. 380/2001 e art. 41 della L.R. 12/2005))
- La d.i.a., utilizzabile per tutti quegli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire, è uno strumento facoltativo per il richiedente, che può sempre optare per il permesso di costruire.

Viceversa, gli interventi soggetti a permesso di costruire sono realizzabili anche mediante la procedura semplificata della d.i.a.

L'intercambiabilità attiene unicamente al profilo procedurale, mentre sia il regime contributivo come quello sanzionatorio amministrativo e penale vengono posti in relazione all'intervento di

cui si chiede il titolo abilitativo, e non al titolo prescelto.

**Il permesso di costruire è attivabile:**

- ai sensi dell'art. 33 della L.R. 12/2005;

- oppure, in alternativa alla d.i.a., ai sensi dell'art. 22 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, ricorrendone le condizioni.

**La denuncia di inizio attività è attivabile:**

- ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005.

Le d.i.a. devono in ogni caso essere asseverate da progettista abilitato, che dichiara la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

***Articolo 3 - Presentazione delle istanze***

1. 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, allegando copia della delibera condominiale di approvazione delle opere da realizzare;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni, allegando copia della delibera condominiale di approvazione delle opere da realizzare;
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, allegando procura autenticata nelle forme previste dalla legge;
  - 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 3 maggio 1982, n. 203;
  - 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 subprocedimenti relativi.

## SEZIONE II ATTIVITÀ OGGETTO DELL'ISTANZA

### **Articolo 4 – Definizioni degli interventi edilizi**

1. Come disposto dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005 si definiscono gli interventi edilizi:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
  - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
    - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
    - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
    - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
    - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
    - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
    - 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate all'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore della presente legge, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

#### **Articolo 5 - Demolizione**

1. Sono classificati quali demolizione gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.
2. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a d.i.a.

#### **Articolo 6 - Interventi per opere minori**

1. Sono classificate quali opere minori, gli interventi volti alla realizzazione di distintivi urbani, cartellonistica murale o a struttura autoportante, impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, monumenti ed edicole funerarie, insegne commerciali, targhe professionali e simili.
2. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a atto abilitativi emanato dall'Amministrazione Comunale.

#### **Articolo 7 - Interventi relativi alle pertinenze**

1. Sono classificati quali pertinenze, le opere a esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, con l'esclusione di aree nude e inedificate, quali gli spazi e le costruzioni da destinare a parcheggio privato ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, le tettoie, le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili. Sono altresì ricompresi fra le pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici esistenti, quali ripostigli, vani per ricovero attrezzi, gazebo, legnaie.

#### **Articolo 8 - Attività edilizia libera**

1. I seguenti interventi, definiti di attività edilizia libera, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

### SEZIONE III PROCEDIMENTO TITOLI ABILITATIVI

#### **Articolo 9 - Permesso di costruire procedimento**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali e, ove previsto, della commissione edilizia, se istituita, nonché i pareri di cui all'articolo 32, comma 5, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 32, comma 5, il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 3, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 241/1990. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del d.lgs. 42/2004.
7. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con più di centomila abitanti,

nonché, per i comuni fino a centomila abitanti, in relazione ai progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.

9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 40, comma 1.
10. L'infruttuosa decorrenza del termine di cui al comma 7, ovvero del termine fissato dal regolamento comunale per il rilascio del richiesto titolo abilitativo all'intervento, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. Il termine fissato dal regolamento comunale per il rilascio del richiesto titolo abilitativo non può comunque essere superiore a novanta giorni, ovvero, per i comuni con più di centomila abitanti, a centottanta giorni dalla presentazione della domanda corredata da tutta la necessaria documentazione, ma può essere raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento.

### **Articolo 10 - Denuncia di inizio attività procedimento**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
2. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.
3. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.
4. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
5. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
6. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.
7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

8. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:
  - a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
  - b) accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41;
  - c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
9. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.
10. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 9, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
11. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82.
12. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
13. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
14. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

## **CAPO III ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **SEZIONE I DISCIPLINA DELLE OPERE**

#### ***Articolo 11 - Inizio dei lavori***

1. Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori.  
La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:
  - gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
  - le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di

iscrizione alla C.C.I.A.A.;

- le generalità del Responsabile del cantiere.

2. La data d'inizio dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.
3. Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito.  
L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.
4. L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la declaratoria di decadenza del relativo provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

### **Articolo 12 - Richiesta e determinazione dei punti fissi**

1. Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, il titolare di un provvedimento esplicito abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.
2. Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
3. La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro venti giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa istanza.  
Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.
4. Nei casi d'interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, il progettista che ha asseverato l'intervento, entro dieci giorni dalla data di effettivo inizio delle opere, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.
5. Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori
6. La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

### **Articolo 13 - Visite ispettive**

1. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

### **Articolo 14 - Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili**

1. Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
2. In tutti i cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti.  
Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso di infortunio.  
Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici - vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di agibilità prescritti dal vigente Regolamento d'Igiene.
3. Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.
4. Il Legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale Responsabile del cantiere. Le generalità del Responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.  
In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.
5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.
6. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.
7. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni di m. 0,75 di altezza e di m. 1,50 di larghezza, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del Direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori e del Responsabile del cantiere. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.
8. In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale

procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

### **Articolo 15 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali**

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.
3. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.
4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.
5. E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.
6. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.
7. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.
8. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.
9. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.
10. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale e a cura e spese del Committente dei lavori.
11. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.
12. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.

13. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisoriale e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.
14. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

#### **Articolo 16 - Sistemazione e bonifica delle aree edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.
2. Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
3. Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.
4. Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

#### **Articolo 17 - Scavi**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.
3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.  
In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.
4. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione

temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.

5. Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.
6. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.  
E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
7. Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
8. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

#### **Articolo 18 - Demolizioni**

1. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.
3. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.
4. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.
5. I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

#### **Articolo 19 - Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici**

1. I ritrovamenti di beni di presumibile interesse culturale così come indicati nell'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 devono essere immediatamente, e comunque entro ventiquattro ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.
2. Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di

rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.

3. Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

### **Articolo 20 - Ultimazione dei lavori**

1. Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori.
2. Il termine temporale per la conclusione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività.
3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori.
5. La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.
6. La data di ultimazione dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.
7. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.
8. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo atto abilitativo relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.

## **CAPO IV MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI**

### **SEZIONE I DOCUMENTAZIONE TECNICA**

#### **Articolo 21 - Documentazione tecnica**

1. Le istanze tese all'ottenimento degli atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, nonché le denunce di inizio dell'attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, anche in ordine alle opportune verifiche tecniche comprovanti l'ammissibilità del progetto.
2. Gli elaborati grafici, da presentare in numero minimo di 2 copie in caso di richiesta di permesso di costruire e di 1 copia in caso di denuncia di inizio attività, devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, la data di redazione, le generalità e la firma in originale del richiedente, del progettista (con relativo timbro professionale), del Direttore dei lavori (con relativo timbro professionale) e del

rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori.

4. In tutti gli elaborati cartacei dovrà essere predisposto idoneo spazio libero, delle dimensioni UNI A4, per l'apposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.
5. Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore ovvero richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono:

Per qualsiasi tipologia di intervento:

- a) estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;
- b) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a Piano attuativo dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano esecutivo;
- c) planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala non inferiore a 1:500 ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri, con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - eventuale presenza di beni culturali o ambientali tutelati e, in quest'ultimo caso, evidenziazione di emergenze naturalistiche ed ambientali, alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - eventuale presenza di costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze e, se opportuno al fine di una migliore comprensione, prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione oggetto d'intervento e gli edifici circostanti, con specifica della loro destinazione d'uso, dei materiali di finitura, ecc.;
  - presenza di eventuali infrastrutture impianti e (strade, rete ferroviaria elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative fasce di rispetto e servitù;
- d) rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;
- e) planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
  - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
  - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- f) verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici – edilizi ed urbanistici previsti dal P.R.G. vigente ed eventualmente adottato;
- g) ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti Uffici comunali.

Inoltre per interventi di nuova costruzione, sopraelevazione ed ampliamento, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione:

- h) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi della

- superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- i) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
  - j) per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
  - k) per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
  - l) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
  - m) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla - osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - n) nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;

In caso di ristrutturazione, totale o parziale, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria:

- o) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da ristrutturare o da restaurare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, qualora l'intervento incida sui parametri urbanistici ed edilizi, devono essere riportati i calcoli dimostrativi nonché la loro verifica;
- p) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- q) rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
- r) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di

- rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
- s) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- t) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla - osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

Varianti:

Nel caso di varianti, oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento originario, dovranno essere presentate tavole grafiche comparative tra stato di progetto assentito e stato di progetto variato, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni).

**Articolo 22 - Relazione illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, ad illustrare i calcoli planovolumetrici dimostrativi dell'ammissibilità dell'intervento per quanto concerne i parametri urbanistico - edilizi, ad esplicitare i requisiti prestazionali.

La relazione, in riferimento al concreto intervento proposto e alle effettive opere in progetto, dovrà in particolare contenere:

- descrizione dell'area d'intervento e sua classificazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e, qualora ne ricorra il caso, nello strumento attuativo;
- tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- caratteri dell'intervento edilizio;
- descrizione delle opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, e ad ogni altro servizio o allacciamento necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto;
- descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi ai servizi e agli impianti tecnologici e alla sicurezza;
- calcolo delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative;
- descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo.

Nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:

- genere di industrie da insediare;
- numero di addetti previsti;
- descrizione delle lavorazioni effettuate, con specificazione dei materiali trattati, dei prodotti depositati ed eliminati;
- indicazione dei flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
- precisazione degli accorgimenti tecnici adottati al fine di eliminare rumori, esalazioni

nocive e rifiuti tossici o nocivi.

## SEZIONE II VARIAZIONI DI TERMINI E DI TITOLARITÀ

### **Articolo 23 - Voltura**

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.
2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.
3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

### **Articolo 24 - Proroga**

1. Qualora, per fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di atto abilitativo che siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del procedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.
2. La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato almeno 30 giorni prima della data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.
3. L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del provvedimento entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.
4. In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti.

### **Articolo 25 - Varianti**

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.
2. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire possono essere soggetti a denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività. Le varianti non interromperanno i termini di validità del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

4. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
5. Ove una o più varianti sostanziali interessino esclusivamente – nel corso della validità del provvedimento abilitativo - interventi che comportino un incremento inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante sostanziale.

#### **Articolo 26 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi**

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale.
2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere partecipata all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:
  - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
  - c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - d) generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - e) esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
  - f) nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei lavori sostituito e del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.
3. Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione alla competente struttura comunale.

### **SEZIONE III CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ, DI DESTINAZIONE, DI CLASSIFICAZIONE**

#### **Articolo 27 - Autorizzazione all'agibilità**

1. Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario il certificato di agibilità.
2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale 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.

4. Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
5. Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari, o successori o aventi causa, dei provvedimenti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico - sanitaria.
6. La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, e deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
7. Alla domanda devono essere allegati:
  - a) il certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica;
  - b) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939 n. 652;
  - c) una dichiarazione dell'avente titolo che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, la piena salubrità dei muri, delle strutture, degli impianti e degli ambienti;
  - d) certificazione attestante il consumo energetico dell'edificio espresso in kWh/m2anno ai sensi del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192;
  - e) gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore;
8. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, nel caso in cui la documentazione presentata sia esaustiva, il Responsabile della competente struttura comunale rilascia il certificato di agibilità. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
9. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 8, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 32, comma 5, lettera a) della L.R. n. 12/2005. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
10. Il termine di cui al comma 8 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
11. 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.

#### **Articolo 28 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30, comma 2 e successivi, del D.P.R. n. 380/2001.

2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.
3. Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
4. L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente P.R.G. e l'eventuale esistenza di strumenti urbanistici.

#### ***Articolo 29 - Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio***

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio oggetto di provvedimento abilitativo esplicito, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.
2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato.
3. L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di classificazione dell'intervento che specifica quale fattispecie, tra quelle indicate dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, ricorra per l'intervento d'interesse.

#### ***Articolo 30 - Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso***

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche delle abitazioni di lusso ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, per gli edifici realizzati in forza di provvedimento abilitativo esplicito.
2. A tal fine l'avente titolo, deve presentare idonea istanza contenente:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile.
3. L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia idoneo certificato.

## CAPO V SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

### SEZIONE I SPORTELLO UNICO

#### **Articolo 31 - Sportello unico per l'edilizia**

1. Con Delibera di Giunta Comunale n. 88/2003 è stato istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e della successiva L.R. 12/2005 e il relativo Regolamento che di seguito si riassume:
  - a. gli elementi costitutivi dello Sportello Unico per l'Edilizia vengono così definiti:
    - a.1 per SUE si intende lo Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.;
    - a.2 per responsabile del SUE si intende il responsabile dell'Area presso la quale è istituito il SUE;
    - a.3 per responsabile del procedimento si intende il responsabile del procedimento amministrativo individuato ai sensi della L. 241/90 e s.m. e i.
  - b. il SUE è competente:
    - b.1 alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi degli artt. 36, 38 e 46 del D.Lgs. n. 490/99;
    - b.2 a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dalla normativa in materia edilizia e urbanistica, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le informazioni utili disponibili;
    - b.3 all'adozione, nelle medesime materia, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi a favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 241/90, nonché alle norme comunali di attuazione;
    - b.4 al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio;
    - b.5 alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza e denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del Testo Unico;
    - b.6 ad acquisire direttamente, ai fini del rilascio del permesso di costruire e del certificato di agibilità, ove questi non siano già allegati dal richiedente:
      - il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. 380/2001;
      - il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
    - b.7 alla predisposizione della modulistica da mettere a disposizione degli interessati per lo svolgimento delle pratiche edilizie;
    - b.8 alla cura delle incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della L. 241/90, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli artt. 21, 23, 24 e 151 del D.Lgs. 490/99, fermo restando che, in caso di dissenso manifesto dell'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 490/99;
  - il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
  - il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'art. 13 della L. 394/91, in tema di aree naturali protette.
- c. Il SUE persegue le finalità di:
- valorizzare il territorio;
  - migliorare le relazioni tra l'Amministrazione e i cittadini;
  - ridurre i costi e i tempi necessari allo svolgimento delle pratiche edilizie.
- d. Il SUE è istituito presso l'Area Tecnica – Servizio Edilizia e Urbanistica.
- e.1 Al Responsabile del SUE compete il rilascio dei provvedimenti conclusivi.
- e.2 Il Responsabile del SUE, ai sensi della L. 241/90 e dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, individua, per le procedure relative ai vari interventi facenti capo allo sportello unico, il responsabile del procedimento.
- f. Il Responsabile del procedimento, individuato ai sensi della lettera precedente, svolge tutte le funzioni assegnate dalla legge e dai regolamenti comunali, in particolare:
- cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3, del D.P.R. 380/2001, sempre che gli stessi non siano già allegati alla domanda dal richiedente;
  - cura la comunicazione di avvio del procedimento ex artt. 7 e seguenti della L. 241/90;
  - in relazione alle richieste di permesso di costruire, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nel termine previsto dalla legge, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e fissando un termine per la pronuncia dell'interessato;
  - interrompere il termine per il rilascio del permesso di costruire per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente;
  - convoca, avvalendosi dello sportello unico, una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della L. 241/90, nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 5, comma 3, del D.P.R. 380/2001;
  - dispone, con motivata risoluzione, il raddoppio dei termini previsti dalla legge nel corso dell'istruttoria del permesso di costruire per i progetti particolarmente complessi;
  - cura, coordina gli atti istruttori in relazione ai procedimenti relativi a denunce di inizio attività, alle attività di vigilanza edilizia e ogni altra attività attinente ai procedimenti edilizi.
- f.1 Il SUE collabora con lo Sportello Unico per le Attività Produttive e svolge tutti i procedimenti edilizi che sostituiscono sub-procedimento del procedimento unico attinente alle attività produttive.

- f.2 Presso il SUE è individuato il Referente dello Sportello Unico delle Attività Produttive.
- g.1 Il SUE è strutturato secondo i criteri del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.
- g.2 Al fine di assicurare il più rapido ed efficace funzionamento del SUE, nonché il miglior svolgimento delle procedure di competenza del SUE stesso, sono adottati, nel rispetto della normativa in materia e dei criteri risultanti dal presente regolamento, i necessari atti di organizzazione da parte del Responsabile del SUE.
- g.3 A detta struttura sono assegnate risorse umane, finanziarie e tecniche adeguate alle finalità perseguite, secondo i programmi definiti dall'Amministrazione Comunale.
- g.4 Il SUE è formato da personale tecnico e personale amministrativo.
- g.5 Per la conclusione dei procedimenti, per specifiche fasi e attività istruttorie, possono essere stipulate apposite convenzioni.
- h.1 Il SUE sarà dotato di un archivio informatico che, nel rispetto delle disposizioni sulle misure di sicurezza previste dal codice in materia di privacy, garantisce a chiunque abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, tramite la rete civica, alle informazioni relative alla propria pratica.
- h.2 Le informazioni relative alle singole pratiche saranno disponibili solo ai soggetti coinvolti nel procedimento nei limiti di quanto ammesso dagli artt. 22 e seguenti della L. 241/90.
- h.3 Sono disponibili a chiunque le informazioni relative agli adempimenti previsti dai procedimenti edilizi.
- i. L'Amministrazione Comunale programma e attua in proprio, anche tramite corsi esterni, la formazione e l'addestramento professionale costante del personale addetto al SUE.
- l. Con determinazione del Responsabile del SUE sono individuati i criteri di priorità del controllo delle denunce di inizio attività, al fine di emanare, ove occorra, in via tempestiva l'ordine di non effettuazione dei lavori.
- m. I criteri di priorità dovranno tenere conto del carico urbanistico degli interventi e delle zone del territorio in cui sono progettati.
- n. Con determinazione del Responsabile del SUE sono definite le modalità e l'entità dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive.
- o. Quando dal controllo emerga la falsità dalle stesse, il Responsabile del SUE provvede alla denuncia penale e alla decadenza dei benefici o comunque all'annullamento degli atti ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.P.R. 380/2001.

## **CAPO VI L'ACCESSO AI DOCUMENTI**

### **SEZIONE I FONTI NORMATIVE PROCEDIMENTO DI ACCESSO E RILASCIO DI COPIE**

#### ***Articolo 32 - Norme applicabili***

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi

compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

### **Articolo 33 - Casi di esclusione**

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della legge 241/90.
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della legge 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

### **Articolo 34 - Differimento dell'accesso ai documenti**

1. È disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.
2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

### **Articolo 35 - Modalità di accesso ai documenti**

1. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
2. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
3. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

### **Articolo 36 - Richiesta di accesso**

1. La richiesta di accesso deve indicare:
  - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta o gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il

- testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
- d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
- e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.

### **Articolo 37 - Conclusione del procedimento**

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della legge 241/90, questa si intende rifiutata.

### **Articolo 38 - Esame del documento**

1. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

### **Articolo 39 - Estrazione di copia del documento**

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
3. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## **TITOLO II DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I AMBIENTE URBANO**

#### **SEZIONE I SPAZI PUBBLICI O A USO PUBBLICO**

### **Articolo 40 - 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, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

### **Articolo 41 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e

quelle contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.

2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

#### **Articolo 42 - 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 L. 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali all'interno dei singoli piani esecutivi o delle singole unità edilizie devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo. Possibilmente tali pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali che abbiano la funzione di ridurre l'inquinamento atmosferico.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m. 2,00; 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 della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

#### **Articolo 43 - Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici**

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dall'art. 52 del D.P.R. n. 380/2001.
2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52 del T.U. D.P.R. n° 380/2001, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.
3. La progettazione deve comunque prevedere:
  - a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
  - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
  - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
  - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.
5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

#### **Articolo 44 - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga al regolamento edilizio**

1. Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile

nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati adiacenti non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

#### **Articolo 45 - Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi adiacenti.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativi e sottoscrizione di convenzione, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a totale carico dei proprietari.

### **SEZIONE II ACCESSI E PASSI CARRABILI**

#### **Articolo 46 - Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,00.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 3,00.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade e fatte salvi i casi di comprovata impossibilità.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, con una pendenza massima del 20%.
7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
8. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
9. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

#### **Articolo 47 - Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle 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, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con 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.
  4. Le strade private 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 e 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.
  5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 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.
  6. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

#### **Articolo 48- Recinzioni**

1. In generale le recinzioni dovranno essere caratterizzate da un corretto disegno che integri le recinzioni stesse con l'ambiente urbano e naturale circostante.
2. Al fine della valutazione dell'intervento progettuale, viene demandato ampio potere discrezionale allo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. Sono in ogni caso vietati tutti quegli elementi sporgenti, aggettanti o in rilievo (vetri rotti, frecce, filo spinato, ecc.) che possano costituire motivo di pericolosità.
4. Nelle zone B e C residenziali e D produttive, le aree fronteggianti vie o piazze e altri spazi aperti al pubblico quali parchi, giardini, verde attrezzato, vanno recintate con manufatti aventi le seguenti caratteristiche:
  - la parte aperta deve essere almeno il 60% dello sviluppo totale della superficie;
  - altezza non superiore a ml. 1,80 di cui zoccolo da ml. 0,50;
  - smussi di ml. 5,00 in corrispondenza degli incroci.

Nel caso in cui la recinzione debba essere costruita in prosecuzione, tra o in prossimità di recinzioni già esistenti, questa dovrà avere l'altezza, disegno e caratteristiche simili.

Nel caso in cui le recinzioni confinanti su entrambi i lati siano già costruite in muratura piena, la nuova recinzione potrà anch'essa avere la stessa caratteristica.

La delimitazione verso le proprietà private può essere realizzata con recinzioni chiuse o aperte con un'altezza massima di ml. 2,50.
5. Nella zona E - agricola - la recinzione è, di norma, vietata, è ammessa se realizzata in staccionata aperta in legno con altezza massima di ml. 1,20, costituita con pali infissi a secco nel terreno; per altre destinazioni d'uso sono ammesse deroghe.

Le recinzioni, in zona agricola, che delimitano le pertinenze dirette degli edifici, oltre che in staccionata possono essere costruite anche in rete metallica alta ml. 1,60 su zoccolatura alta cm. 40.

6. Nelle zone soggette a vincolo di Parco Locale di Interesse Sovracomunale sono prevalenti le norme contenute nel Regolamento di istituzione del parco rispetto al presente Regolamento.
7. Nelle zone soggette a Piano Esecutivo, i Piani Esecutivi devono indicare le aree da recintare e gli allineamenti delle recinzioni previste.

Le caratteristiche di tali recinzioni devono essere normate e descritte nelle convenzioni e devono rispettare i seguenti criteri e caratteristiche:

- lungo la stessa via o spazio unitario, sia pubblico che privato, le recinzioni devono essere uguali, così come il perimetro esterno della zona soggetta a Piano Esecutivo;
- tali recinzioni, se aperte devono rispettare le caratteristiche di cui al punto 1 o altezze inferiori;
- se chiuse, non devono superare una altezza massima di ml. 1,60, con le caratteristiche dell'ultimo comma del punto 1;
- se prive di recinzione il confine deve essere segnato a mezzo di cordonatura;
- lungo i confini interni dei lotti previsti dal Piano Esecutivo devono essere uguali e avere una altezza non superiore a quella lungo le vie.

Le caratteristiche e i criteri suesposti possono essere parzialmente modificati se il Piano Esecutivo è corredato da un progetto esecutivo di tutte le recinzioni che dimostri la validità estetica-architettonica della diversa soluzione proposta.

Nella zona B1, all'interno dei cortili è vietata qualsiasi tipo di recinzione.

8. Nelle zone produttive soggette a Piano Esecutivo valgono i criteri e le caratteristiche del punto 3 con l'obbligo particolare di realizzare recinzioni chiuse con l'altezza massima di ml. 2,00 sui confini di proprietà e lungo il perimetro esterno della zona di Piano Esecutivo ad esclusione delle strade e degli altri spazi pubblici aperti.
9. Il colore delle recinzioni visibili dal pubblico transito deve essere indicato nel progetto e deve tenere conto del colore predominante della via o di quello delle recinzioni confinanti.
10. Il progetto della recinzione deve comprendere anche l'indicazione della principale vegetazione prevista tra di essa e l'edificio lungo tutto il tratto fronteggiante sulla via, tenendo conto, per le caratteristiche e le essenze, degli elementi predominanti della via con l'obiettivo di creare una quinta verde consistente e omogenea.

#### **Articolo 49 - Spazi ineditati**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti 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.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

#### **Articolo 50 - 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 ai fini della ultimazione delle opere.
2. **Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.**
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste ed essere conforme alle disposizioni della L.R. n. 17/2000.

### **Articolo 51 - Numeri civici**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso 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 dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

## **CAPO II REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO**

### **SEZIONE I INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

#### **Articolo 52 - Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
3. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
4. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
5. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
6. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
7. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
8. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
9. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### **Articolo 53 - Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge:
  - a) dalla disciplina di P.R.G. e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la

definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

#### **Articolo 54 - Prospetti su spazi pubblici**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, e a protezione di pareti trasparenti o riflettenti
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
7. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

#### **Articolo 55 - Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 5 al di sotto della quota di m. 4,50 misurata a partire dal piano stradale.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **Articolo 56 - Disciplina del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente salvo i casi di finitura faccia a vista;
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni,

ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

4. La ritinteggiatura delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante rispetto agli inquinanti che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti. In ogni caso è fatto l'obbligo dell'utilizzo di colori chiari.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **Articolo 57 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori.  
In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori alla competente struttura comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.  
Entro venti giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati devono presentare il progetto e la corrispondente istanza tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

### **SEZIONE II NORME RELATIVE ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO**

#### **Articolo 58 - Norme, ambito di applicazione**

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n° 380/2001, dal D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e dalla Direttiva 2002/91/CE.

#### **Articolo 59 – Promozione dell'uso delle fonti energetiche rinnovabili)**

1. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, sia negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico che negli edifici di proprietà privata è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla

richiesta di permesso di costruire.

3. La presente norma è valida:

- a) per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento limitatamente al riscaldamento ambientale
- b) per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale.
- c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **Articolo 60 - Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia**

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

### **Articolo 61 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore**

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).
2. La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.  
Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
  - b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.
3. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di  $\pm 1$  °C e presentare tempi di risposta  $T_r = 1$  min.

### **Articolo 62 - Contenimento dei consumi idrici riduzione dei flussi**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:
  - l'intasamento di cassette e tubature
  - la diffusione di odori e agenti patogeni

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.

Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni

possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

4. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.
6. Nei locali pubblici dovranno essere previsti idonei sistemi di riduzione dei flussi idrici quali areatori, temporizzatori, sistemi di regolazione a pedale o con fotocellula.

### **Articolo 63 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 50 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> per ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie coperta.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

### **Articolo 64 - Discipline del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale. Sono da preferire specie vegetali autoctone.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a. sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze dei parcheggi ecc. nonché alle condizioni di luce;
  - b. forma e caratteristiche delle piante a maturità,
  - c. sviluppo più o meno rapido;
  - d. caratteristiche dell'apparato radicale;

- e. resistenza all'inquinamento;
  - f. rilevanza statica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica e climatica in cui si opera.
  4. Gli alberi debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dallo strumento urbanistico vigente e dal Regolamento del Verde.
  5. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
  6. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.
  7. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie e alla capacità di sviluppo generate delle stesse. Per le ulteriori indicazioni si rimanda alle indicazioni del regolamento del verde.
  8. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita, quanto possibile, per ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperature radiante media. Il progetto del verde dovrà essere realizzato in modo da produrre effetti positivi sul microclima delle aree mitigando i picchi di temperature estivi, grazie all'evotraspirazione e favorendo l'ombreggiamento sulle pavimentazioni, sui percorsi pedonali e sulle zone di sosta (es. panchine). ( **vedi STC allegata** )
9. Tutti i tipi di impianto vegetazionale previsti saranno orientati a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque superficiali evitandone il ristagno ove possibile e consentito.
10. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli si consiglia di attenersi alle seguenti prescrizioni:
    - a. il numero di alberi messi a dimora garantisca, all'epoca di maturità delle piante, che la superficie coperta dalla chioma sia pari ad almeno il 40% dell'area lorda, il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di arbusti poco permeabile alla radiazione ad esclusione degli angoli.
 Relativamente alle specie da utilizzare devono preferibilmente essere rispettate le seguenti caratteristiche:
    - a. specie caratterizzate da ridotta fruttificazione e assenza di essudati;
    - b. specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale.
 Per l'ombreggiamento dei posti auto è ammesso l'utilizzo di pergole ricoperte da rampicanti con le medesime caratteristiche di cui ai punti precedenti.
  11. Nelle zone industriali e a ridosso delle attività produttive il verde dovrà essere utilizzato con l'obiettivo di isolare quanto più possibile queste attività, e andrà disposto a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospicenza di zone per la viabilità il verde dovrà contribuire alla riduzione dell'impatto acustico e al fissaggio delle polveri nocive sospese nell'atmosfera cittadina.
  12. Negli ambiti ove siano compresenti destinazioni miste residenziali-produttive, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione accoppiate a sistemi fonoassorbenti per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza.
  13. Gli alberi devono essere utilizzati anche per l'ombreggiamento di strade e piazze, tenendo presente che, di norma, i migliori risultati si ottengono utilizzando specie con chioma a forma sferoidale o emisferica. L'ombreggiamento di tali spazi può essere ottenuto anche utilizzando pergole orizzontali o a forma di galleria che verranno ricoperte da

rampicanti. ( **vedi STC allegata** )

14. Le aree pubbliche adibite a campi da gioco e ad aree a verde attrezzato devono essere dotate di ogni accorgimento (sistemazione del terreno, alberature, siepi ecc.) per favorire il contenimento dei livelli di rumorosità, qualora situate in adiacenza di strade con intenso traffico.
15. Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.

#### **Articolo 65 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione, nel caso di riqualifica delle esistenti, ove dimensionalmente e tecnicamente fattibile, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi provati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc..) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto. Per ulteriori indicazioni si rimanda al regolamento del verde.

#### **Articolo 66 - Spazi porticati**

1. La realizzazione di spazi porticati a 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 e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tale 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.
5. Gli spazi porticati devono contribuire al controllo microclimatico a seconda della loro collocazione e profondità ( **vedi STC allegata** )
6. 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.

#### **Articolo 67 - Volumi tecnici ed impiantistici**

1. La realizzazione di manufatti tecnici e impiantistici è subordinata all'effettiva necessità e a provvedimento autorizzativo.
2. In caso di ristrutturazione dell'intero edificio le serre e le logge addossate o integrate all'edificio, se utilizzate come sistemi di sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché rispettino le seguenti caratteristiche:
  - a. siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
  - b. i locali retrostanti abbiano comunque una apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
  - c. il fattore medio di luce diurna  $\eta_m$ , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificatamente di spazi di fruizione per attività principale risulti comunque  $\eta_m \geq 2$ ;
  - d. siano separati dagli ambienti abitati da una partizione opaca o trasparente eventualmente apribile;
  - e. non siano riscaldati né predisposti per il riscaldamento;
  - f. l'orientamento della facciata principale sia rivolto a sud con una deviazione massima di

± 30°;

- g. non abbiano una s.l.p. maggiore di 1/5 delle stanze che vi si affaccino;
  - h. siano dotate di superfici apribili per la ventilazione estiva non inferiori al 25% della s.l.p.;
  - i. abbiano una massa termica per m<sup>2</sup>. di pavimento uguale o superiore a 100 W/m<sup>2</sup>C;
  - j. siano dotate di sistemi esterni di schermatura fissi e/o mobili per intercettare la radiazione solare diretta nel periodo estivo;
  - k. sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari.
3. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muro ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché rispettino le seguenti caratteristiche:
- a) l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di ±30°;
  - b) sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
  - c) siano dotati di adeguata superficie apribile per la ventilazione estiva.

#### **Articolo 68- Sistemazioni esterne ai fabbricati in presenza di piani attuativi**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste ed essere conforme alle disposizioni della L.R. n. 17/2000.
3. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le modalità di messa a dimora esistenti o previste. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare le alberature esistenti.

#### **Articolo 69 - Ombre portate**

1. Nelle aree di espansione devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal progettista.
2. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti. Andrà quindi effettuata la verifica grafica delle ombre portate degli edifici esistenti e di progetto tra le ore 10 e le ore 14 del 21 dicembre ( **vedi SV-B allegata** )

#### **Articolo 70 – Percorsi pedonali**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari. Possibilmente tali pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali che abbiano la funzione di ridurre l'inquinamento atmosferico.

2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.
4. I portico o la galleria devono essere dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari di quelli della pubblica illuminazione. Si obbliga l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico, elevata resa cromatica e nel rispetto della L.R. n. 17/2000.
6. Il livello di illuminamento minimo deve essere adatto al tipo di attività svolta all'interno del portico o galleria, in ogni caso non dovrà essere inferiore a 15 Lux.
7. La luce dovrà essere bianca e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza.
8. Per l'illuminazione di questi spazi andrà predisposto un progetto che dovrà essere concordato con la Pubblica Amministrazione.
9. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici

## **CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI**

### **SEZIONE I - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE**

**sono da ritenersi obbligatori le disposizioni previste nei seguenti articoli:**

Articolo 71 ( <i>con esclusione comma 3</i> )	Qualità dell'aria in spazi confinati
Articolo 72 -	Illuminazione naturale
Articolo 73 ( <i>con esclusione comma 2 e 3</i> )	Illuminazione artificiale
Articolo 74 -	Controllo del soleggiamento
Articolo 75 -	Comfort igrotermico
Articolo 76 -	Comfort acustico
Articolo 77 - Cortili, cavedi, patii	
Articolo 78 - ( <i>con esclusione comma 5 e 6</i> )	Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili
Articolo 79 - Strategie impiantistiche per il risparmio energetico	
Articolo 80 - ( <i>unicamente al comma 1</i> )	Risparmio delle risorse idriche

per i quali sono possibili le agevolazioni previste al successivo art. 82.

**sono da ritenersi consigliate le disposizioni previste nei seguenti articoli:**

Articolo 71 ( <i>unicamente comma 3</i> )	Qualità dell'aria in spazi confinati
Articolo 73 ( <i>unicamente comma 2 e 3</i> )	Illuminazione artificiale
Articolo 77 -	Cortili, cavedi, patii
Articolo 78 ( <i>unicamente comma 5 e 6</i> )	Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili
Articolo 79 -	Strategie impiantistiche per il risparmio energetico
Articolo 80 ( <i>con esclusione comma 1</i> )	Risparmio delle risorse idriche

per i quali sono possibili le agevolazioni previste al successivo art. 82.

### **Articolo 71 - Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. La misurazione della qualità dell'aria deve essere commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone del contesti urbani.
2. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibile.
3. Negli ambienti riservati all'abitazione è preferibile l'uso di materiali naturali e finiture biocompatibili e a ridotto impatto ambientale. ( **vedi Nota allegata** )
4. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
  - a) sviluppo di gas tossici ed esalazioni di sostanze inquinanti;
  - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c) emissione di radiazioni pericolose,
  - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo,
  - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
5. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
6. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio dei gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio.
7. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

### **Articolo 72 - Illuminazione naturale**

1. L'uso corretto e diffuso della illuminazione naturale é da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai risparmi energetici che essa induce. Nel caso di ampliamento di un edificio occorre verificare la eventuale riduzione del fattore di vista della finestra più sfavorita della porzione di edificio preesistente. La verifica di riduzione del fattore di vista andrà effettuata costruendo la maschera delle ostruzioni per la finestre utilizzando lo strumento di valutazione ( **vedi SV-B allegata** ), che verrà successivamente sovrapposta alla carta della luminosità del cielo come indicato nello strumento di valutazione (**vedi SV -A' allegata**). In caso di riduzione superiori al 10% occorre verificare il  $\mu m$ . per la stanza in oggetto come indicato al comma 5 del presente articolo, ed eventualmente predisporre le soluzioni compensative per limitare gli effetti negativi dovuti all'ampliamento.
2. Nelle nuove costruzioni e nello sviluppo edilizio dei piani di lottizzazione le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e assimilabili) devono orientate entro un settore  $\pm 30^\circ$  dal sud geografico nei P.L. ,  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico negli altri casi (ovvero se non compresi in un PL).
3. Se in un edificio il numero delle aperture sui fronti sud e nord non è uguale, tale valore

dovrà tendere al massimo consentito per i fronti sud e al minimo consentito per i fronti a nord. Questo accorgimento, favorisce non solo l'aspetto termico ma anche quello illuminotecnico.

4. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta. Anche i locali accessori (sale da gioco, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.) devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale. Gli spazi di fruizione per attività principale (ad esempio destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche) devono avere un fattore medio di luce diurna ( $\mu\text{m}$ ) maggiore o eguale al 2%. La metodologia di calcolo del  $\mu\text{m}$  è illustrata nel relativo Strumento di Valutazione allegato al presente Regolamento ( **vedi SV-C allegata** )
5. Tra le soluzioni volte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici, purché i valori del  $\mu\text{m}$  risultino congruenti con quelli indicati ai commi precedenti. Per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più compatti. ( **vedi STC allegata** )
6. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, punti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie etc. sebbene sia preferibile l'adozione di sistemi per garantire un livello di illuminamento anche inferiori ai valori precedentemente indicati (camini di luce, condotti si sole, ecc.) ( **vedi STC allegata comma precedente** )
7. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
8. In tutti gli spazi di abitazione, compresi i sottotetti abitabili, la superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
9. Per superficie illuminante totale si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
10. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la Superficie finestrata inclinata posta a una altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento.
11. Superfici finestrate orizzontali sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo. I lucernari orizzontali sono comunque sconsigliati. Quando possibile, è opportuno utilizzare la copertura per alloggiare sistemi verticali (shed) realizzati in modo tale da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigerla verso l'interno in inverno.
12. Si consiglia di ridurre al minimo la superficie dei telai che intercetta la radiazione.
13. Ove le parti trasparenti siano collocate su una sola delle pareti perimetrali esterne di un ambiente la profondità della stanza non deve superare il valore limite come definito dallo Strumento di valutazione allegato al presente regolamento. ( **vedi SV-D allegata** )
14. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, brise-soleil, logge ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
15. Si consiglia di adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
16. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso

alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.

### **Articolo 73 - Illuminazione artificiale**

1. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. In ogni locale dovrà essere soddisfatto il livello medio di illuminazione artificiale raccomandato, espresso in lux, che varia a seconda dell'attività che viene svolta all'interno. **( vedi Nota allegata )**
2. E consigliato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
3. Negli apparecchi per l'illuminazione, ove possibile, è da preferire la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento quali quelle fluorescenti (lineari o compatte). Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso.
4. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo la dispersione verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici. **( vedi STC allegata )**
5. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene al quale si rimanda.

### **Articolo 74 - Controllo del soleggiamento**

1. Gli edifici di nuova costruzione, compatibilmente con l'inserimento architettonico e ambientale, vanno orientati con asse maggiore in direzione est-ovest, al fine di sfruttare al massimo l'irraggiamento invernale sulla facciata sud in inverno e limitare l'apporto di radiazione sulle facciate est e ovest in estate.
2. In tutte le nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura delle superfici finestrate. Queste schermature dovranno garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno essere costituite anche da vegetazione eventualmente con integrazione di sistemi artificiali. **( vedi STC allegata )**
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord. Sono considerati affacci verso nord tutti gli affacci compresi tra  $\pm 30^\circ$  dal nord geografico.
4. Le facciate est e ovest degli edifici possono essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
5. Occorre privilegiare l'esposizione a Sud  $\pm 30^\circ$  delle superfici vetrate (poiché possono essere facilmente schermate), e mantenere limitata l'ampiezza delle superfici vetrate esposte a ovest, che possono aumentare notevolmente i carichi di condizionamento estivo durante le ore calde del pomeriggio.

### **Articolo 75 – Comfort igrotermico**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano in ogni locale, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

#### **Temperatura dell'aria:**

2. La temperatura invernale di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve

superare i 22 °C, né essere inferiore ai 18°C.

3. Possono essere concesse deroghe al limite massimo del valore della temperatura dell'aria nel periodo di riscaldamento invernale per edifici quali 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 e il recupero del tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici e per edifici adibiti ad attività sportive, qualora elementi oggettivi legati all'uso lo giustificino. La deroga può essere concessa anche qualora l'energia termica per il riscaldamento dell'ambiente derivi da sorgente non convenientemente utilizzabile in altro modo.
4. Durante il periodo estivo, compreso tra il 1 giugno e il 30 settembre, il valore massimo della temperatura operante dell'ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianti di climatizzazione, non deve superare il valore massimo della temperatura esterna.
5. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), la temperatura media dell'aria interna operante e regolata delle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/19.56 ed al D. Lg. n. 626/1994 modificato e integrato.
6. Negli spazi chiusi di circolazione e di collegamento ad uso comune, la temperatura dell'aria interna  $t_i$ , espressa in °C, nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare:  $t_i > 7^\circ\text{C}$ .

#### **Velocità e temperatura dell'aria:**

7. Negli impianti di condizionamento, al fine di garantire il comfort degli occupanti si dovrà controllare la temperatura e la velocità dell'aria di ventilazione e/o di condizionamento degli spazi chiusi di fruizione in modo tale da assicurare le condizioni ambientali e di benessere. A tal fine, la posizione di bocchette per l'immissione e estrazione dell'aria, ventilatori, uscite di ventilconvettori, e di altre sorgenti di flussi d'aria prodotti artificialmente, la velocità dell'aria da loro emessa/aspirata e la sue temperature, devono essere tali da assicurare il benessere degli utenti in tutte quelle aree posizione a loro abitualmente destinate in sede di progetto. Nei periodi di non occupazione dei locali la velocità dell'aria può essere aumentata al fine di raffrescare gli ambienti nella stagione estiva.
8. Nella stagione estiva è consigliata la ventilazione degli ambienti tramite l'immissione all'interno del locale di aria fredda proveniente da spazi aventi temperature inferiori, purché quest'aria non presenti tracce di inquinamento.

#### **Temperatura superficiale**

9. Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria: su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.
10. Il requisito è valido per tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento. La temperatura superficiale espresso in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relative agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a  $\pm 3$  °C rispetto alla temperatura ambiente.

#### **Umidità relativa:**

11. Il grado di umidità relativa nel periodo invernale deve essere contenuto:
  - a) Nelle destinazioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive e comunque in presenza di impianto di condizionamento dell'aria, tra il 30% e il 70% negli spazi chiusi destinati per attività principali e secondarie.
  - b) ove è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine, simile) sono ammesse variazioni dei livelli sopraindicati, purché sia garantita l'assenza di fenomeni di condensazione

permanente sulle pareti opache dei locale nelle condizioni di occupazione e uso previste dal progetto.

12. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro , l'umidità relativa è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/56 e al D.Lg. n. 626/94 modificato e integrato.
13. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazione superficiali nelle condizioni di occupazione e uso previste dal progetto. Per queste pareti andrà effettuata la verifica igrometrica con il Metodo di Glaser utilizzando valori di  $U_r$  pari al 65%.
14. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
15. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte. Per le pareti interne degli ambienti sono da preferirsi materiali, e finiture traspiranti.
16. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
17. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbevuti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti. Costruendo su terreni umidi, e fatto obbligo di adottare quei provvedimenti atti a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle soprastanti murature.

#### **Articolo 76 - Comfort acustico**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno. nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue;
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di proiezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
  - rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - rumori da calpestio;
  - rumorosità provocata da impianti e apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - rumorosità provocata da attività contigue;Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni di cui al D.P.C.M. 1 marzo 1991 e di cui alla Legge 26 ottobre 1995 n. 447.
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera a porta e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB. Nelle realizzazioni occorre prestare particolare attenzione alla riduzione dei ponti termici;
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere a porte chiuse isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 dB se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 dB nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 dB nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive e commerciali
5. Occorre tenere presente che la presenza di un serramento a chiusura di un'apertura quale una finestra o una porta-finestra riduce sensibilmente l'isolamento acustico dell'insieme muro-serramento e che l'indebolimento della prestazione è ben più che proporzionale al diminuire della resistenza della parte debole.
6. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti poteri fonoisolanti superiori in zone particolarmente rumorose.
7. Quando è prevista la realizzazione di spazi destinati a pubblico esercizio, ad attività ricreative, ad attività artigianali e commerciali confinanti con ambienti destinati ad abitazione devono essere privilegiate le soluzioni che impediscano la contiguità degli stessi

con camere da letto o locali di soggiorno e comunque vanno adottate tutte le soluzioni tecniche idonee atte a ridurre la trasmissione dei rumori.

8. Tutti gli apparecchi e impianti tecnologici installati negli edifici dovranno essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e comportamentali per eliminare ogni possibile causa di disturbo.

## SEZIONE II - REQUISITI SPAZIALI

### **Articolo 77 - Cortili, cavedi, patii**

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cavedi allo scopo di dare luce e aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e a una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di integrazione del patrimonio edilizio esistente, i cortili devono avere superficie, misurata alla quota del pavimento dell'unità immobiliare fuori terra avente quota più bassa, non inferiore a un quarto della somma delle superfici delle fronti reali che insistono sul cortile stesso.
4. I cortili devono avere almeno un accesso verso uno spazio pubblico. Ove tali accessi debbano superare dislivelli, è necessario realizzare aree di passaggio pedonale con materiale antisdrucciolevole e pendenza e raggi di curvatura tali da permettere un'agevole percorribilità, nonché una piattaforma piana di lunghezza minima di m. 4 all'ingresso.
5. Il suolo dei cortili deve essere realizzato in modo da evitare il ristagno delle acque. Allo scopo di evitare infiltrazioni nelle pareti perimetrali degli edifici, lungo tali pareti deve essere realizzata una pavimentazione di lunghezza non inferiore a cm. 90 fatte salve diverse disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche. E' consigliata la realizzazione di superfici a verde.
6. Gli sporti e gli aggetti che si affacciano sul cortile devono essere posti a un'altezza tale da non costituire ostacolo e pericolo al passaggio delle persone e comunque non inferiore a m. 2,10.
7. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
8. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine non sono permessi aggetti.
9. Nei cavedi è vietata l'immissione di scarichi gassosi.
10. I cavedi tecnici, destinati unicamente al passaggio dei condotti degli impianti tecnici dell'edificio, devono essere realizzati con materiali rispondenti alle norme di sicurezza ed essere dotati di adeguato tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Devono, inoltre, avere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati, atti a garantire l'accesso agevole e sicuro del personale addetto alle manutenzioni.
11. I fondi dei cavedi, devono essere muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
12. Le superfici interne dei cavedi e delle chiostrine devono essere realizzate con colori chiari per una migliore distribuzione della luce negli ambienti che li delimitano.

## CAPO V REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'UTILIZZO DELLE ENERGIE RINNOVABILI E AL RISPARMIO DELLE RISORSE.

### SEZIONE I – PRESCRIZIONI TECNICHE RELATIVE ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

#### **Articolo 78 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili**

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti
2. Come previsto dall'art. 26 della Legge 9 gennaio 1991, n.10, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti a uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di concessione. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura minima del 20%.
3. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 2 del presente articolo. Negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura minima del 10% oltre alla produzione dell'acqua calda
4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di  $\pm 45^\circ$  e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 Dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. ( **vedi SV-B allegata** )  
Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.
5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente si suggerisce prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva. ( **Vedi art. 67** ) al fine del contenimento dei consumi energetici.
6. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente si suggerisce prevedere l'utilizzo di tecnologie di raffrescamento naturale o "passivo" al fine del contenimento dei consumi energetici.
7. Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legge 10/91), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- strutture verticali opache esterne	0,35 W/m <sup>2</sup> K
- coperture	0,30 W/m <sup>2</sup> K
- basamenti su terno, cantine, vespai areati:	0,50 W/m <sup>2</sup> K
- basamenti su pilotis :	0,35 W/m <sup>2</sup> K
- pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati:	0,70 W/m <sup>2</sup> K
- serramenti (valore medio vetro/telaio):	2,30 W/m <sup>2</sup> °C

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc..) la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura.

Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

Nel caso di ristrutturazioni la condizione si considera soddisfatta applicando le indicazioni per la nuova costruzione oppure quando la resistenza termica degli elementi di involucro nel loro complesso superi di almeno il 20% il valore della resistenza termica calcolata prima dell'intervento.

8. Per i nuovi edifici di uso residenziale e collettivo è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.

L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato, in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%. Il dimensionamento della superficie captante dovrà essere certificata dall'installatore o da un progettista.

### **Articolo 79 - Strategie impiantistiche per il risparmio energetico**

1. Negli edifici adibiti a residenza è obbligo installare gli impianti di riscaldamento centralizzati con contatore di calore per appartamento.
2. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato è il gas naturale.
3. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi.

- a) rifacimento della rete di distribuzione corrispondente;
- b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

### **Articolo 80 - Risparmio delle risorse idriche**

#### Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

1. L'utilizzo di sistemi di biofitodepurazione per il trattamento e il recupero delle acque grigie è da favorire, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati, ovunque il contesto ambientale ne consenta la realizzazione.

#### Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
3. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
4. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, D.Lgs. 11/05/99 n° 1.52).

Installazione di dispositivi per la regolamentazione dell'effluo delle cassette di scarico e alimentazione con le acque grigie Utilizzo delle acque meteoriche vedi **art.62**

## TITOLO III INCENTIVI A SOSTEGNO DEGLI INTERVENTI DI BIOEDILIZIA

### CAPO I AMBITO DI APPLICAZIONE

#### **Articolo 81 obiettivo**

1. L'Amministrazione Comunale si pone come obiettivo:
  - a. incentivare lo sviluppo sostenibile del territorio in raccordo con le politiche ambientali ed energetiche nazionali e internazionali, al fine di assicurare un uso corretto e consapevole del territorio e delle sue risorse, sia per i contemporanei che per le future generazioni;
  - b. valorizzare la casa come organismo abitativo che interagisce con lo spazio naturale nel quale è costruita o inserita;
  - c. promuovere la casa naturale e il costruire sano in alternativa all'impiego di tecniche costruttive usuali: troppo spesso, come ricordano anche le recenti indagini eseguite sul territorio dagli enti preposti, all'interno delle nostre case si riscontrano valori di inquinamento superiori a quelli dell'aria esterna;
  - d. favorire e incentivare la realizzazione di case ecologiche che siano sicure, che risparmino energia, che abbattano l'inquinamento, sia all'interno che all'esterno, e che minimizzino l'impatto ambientale;
  - e. promuovere l'abbattimento integrale delle barriere architettoniche nel recupero degli edifici esistenti.

A tale scopo sono previste, nei commi successivi, agevolazioni quali riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le seguenti modalità:

- a riduzione dei consumi energetici per incremento delle prestazioni isolanti dell'involucro o recupero del calore dall'aria di rinnovo; **1 punto ogni riduzione dell'1%** rispetto a quanto indicato dal presente regolamento, o dalle leggi vigenti se più restrittive, fino ad un **Max di 45 punti**.
- b Utilizzo di sistemi solari per la produzione di acqua calda sanitaria; **1 punto ogni riduzione dell'1%** rispetto ai limiti minimi indicati dalla normativa vigente fino ad un **Max di 40 punti**.
- c Utilizzo di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; **2 punti per la copertura dell'1%** del fabbisogno di energia elettrica fino ad un **Max di 80 punti**.
- d Utilizzo di sistemi solari termici attivi per l'integrazione del riscaldamento; **1 punto ogni riduzione dell'1%** rispetto ai limiti minimi indicati dalla normativa vigente fino ad un **Max di 45 punti**.
- e Utilizzo di terminali radianti a bassa temperatura e caldaie a condensazione **15 punti**.
- f Impiego di tecnologie geotecniche per il riscaldamento ed il raffrescamento; **2 punti ogni riduzione dell'1%** rispetto alla riduzione del carico complessivo (riscaldamento e raffrescamento, se previsto) fino ad un **Max di 75 punti**.

La riduzione degli oneri U2 verrà determinato nel seguente modo:

$$\text{Punti ottenuti} / 10 = \text{Riduzione percentuale degli oneri.}$$

1. Per accedere alle agevolazioni previste è necessario sottoscrivere da parte del Committente una dichiarazione d'obbligo.

2. Il professionista incaricato del progetto, ovvero l'installatore, dovrà allegare alla dichiarazione d'obbligo, documenti di diversa natura (elaborati grafici, schede tecniche, tabelle dimostrative, relazioni, particolari costruttivi, ecc.) che illustrino l'intervento da realizzarsi e la rispondenza dello stesso alle finalità bioarchitettoniche prefissate dall'Amministrazione Comunale.
3. L'Ufficio Tecnico, esaminati gli elaborati, si esprimerà circa le agevolazioni a cui assoggettare l'intervento o il progetto.

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO I NORME TRANSITORIE**

#### **SEZIONE I NORMATIVE IN EVOLUZIONE**

##### ***Articolo 82 - Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio***

1. Per gli immobili sanati ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della legge 23 dicembre 1994 n. 724 e L. 321/2004, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
2. Per gli immobili di cui al primo comma che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle specifiche prescrizioni del vigente P.R.G.
3. Nelle more dell'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzati al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, ai sensi dell'art. 29 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, nei casi di documentata condizione di degrado che determinino l'inadeguatezza funzionale dei manufatti di cui al primo comma, è consentita, previo permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, la demolizione e successiva ricostruzione; l'intervento edilizio di ricostruzione deve essere comunque finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di superficie lorda di pavimento, superficie coperta, altezza e tipologia edilizia e deve avere destinazione d'uso conforme alla specifica disciplina urbanistica di zona prescritta dal vigente P.R.G.
4. La norma di cui al precedente comma non si applica agli immobili sottoposti a vincolo storico-artistico-architettonico, archeologico e paesistico-ambientale.

#### **SEZIONE II GESTIONE DEL REGOLAMENTO**

##### ***Articolo 83 - Modifiche al regolamento edilizio***

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art.12 della L.R. 23/97.

##### ***Articolo 84 - Testi coordinati***

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui all'art. 12 della L.R. 23/97.

### **Articolo 85- Violazioni del Regolamento e sanzioni**

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001:
  - a) art. 27 vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia
  - b) art. 28 vigilanza su opere di amministrazioni statali
  - c) art. 29 responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività
  - d) art. 30 lottizzazione abusiva
  - e) art. 31 interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
  - f) art. 32 determinazione delle variazioni essenziali
  - g) art. 33 interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità
  - h) art. 34 interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire
  - i) art. 35 interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato
  - j) art. 36 accertamento di conformità
  - k) art. 37 interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità
  - l) art. 38 interventi eseguiti in base al permesso annullato
  - m) art. 39 annullamento del permesso di costruire da parte della regione
  - n) art. 40 sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione
  - o) art. 41 demolizione di opere abusive
  - p) art. 42 ritardo od omesso versamento del contributo di costruzione
  - q) art. 43 riscossione
  - r) art. 44 sanzioni penali
  - s) art. 45 norme relative all'azione penale
3. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
4. Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. 380/01 le fattispecie di difformità essenziali sono indicate all'articolo 1 della L.R. 19/92.
5. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 15 della legge 1497/39.
6. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.
7. Nel caso di mancata comunicazione scritta, di cui all'art. 4 del comma 2 del presente Regolamento Edilizio, sarà applicata una sanzione amministrativa fino a un importo di 100 Euro.

### **Articolo 86 - Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.