

# CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO



# REGOLAMENTO EDILIZIO

CONFORME ALLA DELIBERA C.C. N. 94 DEL 20/12/1999

CONFORME ALLA DELIBERA C.C. N. 41 DEL 19/09/2002

CONFORME ALLA DELIBERA C.C. N. 92 DEL 13/10/2008

ADEGUATO CON DELIBERA DI C.C. N. 65 DEL 26/10/2016

ADEGUATO CON DELIBERA DI C.C. N. 89 DEL 25/10/2017

**INDICE**

TITOLO I.....	5
NORME PROCEDURALI .....	5
CAPO I.....	6
L'INIZIATIVA.....	6
ART. 1 SOGGETTI LEGITTIMATI.....	7
1.1 Permesso di costruire, denuncia di inizio attività, autorizzazione paesaggistica .....	7
1.2 Piani attuativi.....	7
1.3 Agibilità .....	7
Art. 2 DOCUMENTI, ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE .....	8
2.1 Comunicazione di opere edilizie.....	8
2.2 Denuncia di inizio attività .....	8
2.4 Autorizzazione amministrativa.....	9
2.5 Autorizzazione paesaggistica.....	10
2.6 Permesso di costruire.....	10
2.7 Piani attuativi .....	11
2.8 Agibilità .....	11
CAPO II.....	13
LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO.....	13
Art. 3 PROVVEDIMENTI E NORME PROCEDUALI .....	14
3.1 Certificazioni .....	14
3.2 Frazionamenti catastali .....	14
3.3 Esame preventivo degli interventi proposti .....	14
3.4 Permesso di costruire.....	15
3.5 Autorizzazione Amministrativa .....	15
3.6 Denuncia di Inizio Attività .....	15
3.7 Voltura .....	15
3.8 Piani Attuativi.....	16
3.9 Autorizzazione paesaggistica.....	16
3.10 Agibilità .....	16
CAPO III.....	17
SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....	17
Art. 4 PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....	18
4.1 Conferenza dei servizi.....	18
4.2 Sportello unico.....	18
CAPO IV .....	19
L'ACCESSO AI DOCUMENTI .....	19
Art. 5 ACCESSO AI DOCUMENTI.....	20
CAPO V .....	21
VIGILANZA E SANZIONI.....	21
Art. 6 VIGILANZA, PROCEDURE SANZIONATORIE E FONTI NORMATIVE .....	22
6.1 Vigilanza sulle costruzioni e procedure sanzionatorie .....	22
6.2. Fonti normative.....	22
6.3. Violazione al Regolamento Edilizio .....	23
TITOLO II.....	24
LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO .....	24
Art. 7 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO .....	25
7.1 - Competenze .....	25
7.2 - Composizione.....	25
7.3 - Convocazione .....	25
7.4 - Funzionamento .....	25
7.5 - Durata in carica dei commissari.....	26
TITOLO III.....	27
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	27
CAPO I.....	28

AMBIENTE URBANO .....	28
Art. 8 DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO .....	29
Art. 9 INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI .....	29
Art. 10 SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI .....	30
Art. 11 ACCESSO DI VEICOLI ALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI .....	31
Art. 12 RECINZIONI TRA LOTTI VICINI .....	32
Art. 13 RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA E IN ALTRE ZONE NON DESTINATE ALLA EDIFICAZIONE .....	32
Art. 14 RECINZIONI VERSO AREE E STRADE PUBBLICHE O PRIVATE .....	32
Art. 15 SMUSSI STRADALI .....	33
Art. 16 STRADE PRIVATE .....	33
Art. 17 APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI .....	34
Art. 18 NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI .....	34
CAPO II .....	36
REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE .....	36
ED ALLO SPAZIO URBANO .....	36
Art. 19 CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI .....	37
Art. 20 ALLINEAMENTI .....	38
Art. 21 SPORGENZE ED AGGETTI .....	38
Art. 22 PORTICI ED INTERCAPEDINI SU SPAZI PUBBLICI .....	38
Art. 23 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI .....	39
Art. 24 DISCIPLINA DEL VERDE .....	39
Art. 25 DECORO DELLE COSTRUZIONI E DISCIPLINA DEL COLORE .....	39
CAPO III .....	40
REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI .....	40
Art. 26 OGGETTO E APPLICAZIONE DELLE NORME TECNOLOGICHE .....	41
Art. 27 REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI .....	41
Art. 28 REQUISITI ILLUMINOTECNICI .....	41
Art. 29 TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO .....	42
Art. 30 REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA .....	42
Art. 31 REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI .....	43
Art. 32 REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ, ACCESSIBILITÀ, ADATTABILITÀ .....	45
Art. 33 REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA .....	45
Art. 34 PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ PROVENIENTE DALL'ESTERNO .....	46
Art. 35 REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ .....	46
Art. 36 REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI .....	46
CAPO IV .....	47
REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	47
Art. 37 RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI .....	48
Art. 38 TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI .....	48
Art. 39 COMUNICAZIONE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI .....	48
Art. 40 INTERRUZIONE DEI LAVORI .....	49
Art. 41 DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE .....	49
Art. 42 OBBLIGHI E MISURE IGIENICHE E DI SICUREZZA DEL CANTIERE .....	50
Art. 42 bis DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO .....	51
42bis.1 Accesso alla copertura .....	51
42bis.2 Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati .....	51
42bis.3 Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli .....	52
42bis.4 Dispositivi di ancoraggio .....	52
42bis.5 soluzioni adottate .....	53
42bis.6 A lavori ultimati .....	53
42bis.7. Edifici con estese superfici finestrate .....	53
42bis.8. Informazioni .....	53
42bis.9 Fascicolo dell'opera .....	54
Art. 43 SCAVI E ALLONTANAMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA .....	54
Art. 44 REPERTI ARCHEOLOGICI .....	54
Art. 45 TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI A SERVIZI PUBBLICI .....	54
TITOLO IV .....	56
NORME FINALI E TRANSITORIE .....	56
Art. 46 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	57
Art. 47 MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO .....	57

Art. 48 DEROGHE .....	57
Art. 49 ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO .....	57
ALLEGATO "A" .....	58
ALLEGATO "B" .....	67
ALLEGATO "C" .....	69

**TITOLO I**  
**NORME PROCEDURALI**

**CAPO I**  
**L'INIZIATIVA**

## **ART. 1 SOGGETTI LEGITTIMATI.**

### 1.1 Permesso di costruire, denuncia di inizio attività, autorizzazione paesaggistica

I soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo (permesso di costruire, denuncia di inizio attività) nonché gli atti relativi a procedimenti connessi o a subprocedimenti (autorizzazione paesaggistica) sono i seguenti:

- Proprietario
- Condominio per quando concerne i beni comuni;
- Singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino)
- Rappresentante volontario laddove nominato;
- Rappresentante legale;
- Titolare di diritto di superficie;
- Usufruttuario;
- Enfiteuta;
- Titolare del diritto di servitù;
- Affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- Concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali delle case di abitazione;
- Beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- Titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- Locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
- Colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- Colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
- Coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali.

Tali soggetti in luogo del titolo abilitativo possono allegare all'istanza autocertificazione, munita di documento di identità, ai sensi del D.leg. n. 445/2000 specificando gli estremi dell'atto stesso.

### 1.2 Piani attuativi.

Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni;

### 1.3 Agibilità

Sono legittimati a richiedere il certificato di Agibilità o a presentare dichiarazione di agibilità, 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.

## **Art. 2 DOCUMENTI, ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE**

### 2.1 Comunicazione di opere edilizie.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti né a denuncia di inizio attività né a permesso di costruire ma a semplice comunicazione al Sindaco indicando le opere che si intendono realizzare ed identificando l'immobile oggetto dei lavori.

Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessano immobili soggetti a tutela architettonica e/o ambientale, l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla-osta dell'autorità amministrativa competente.

### 2.2 Denuncia di inizio attività

La denuncia di inizio attività (D.I.A.) deve essere redatta su modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, reperibile presso l'URP o sul sito internet del Comune e corredata dai seguenti documenti:

- a) dichiarazione di proprietà;
- b) fotocopia codice fiscale;
- c) estratto mappa e di P.R.G. con l'indicazione del lotto;
- d) relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- e) planimetria generale in scala adeguata, tesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale con relativi conteggi planivolumetrici;
- f) rilievo dello stato di fatto della costruzione, comprendente planimetrie con destinazioni d'uso, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- g) relazione circa le modalità tecniche di demolizione;
- h) documentazione fotografica a colori, nel formato minimo di cm. 10 x cm.15;
- i) progetto (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservativi o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- j) planimetria in scala appropriata con un minimo in scala 1: 200 della fognatura e dello scarico delle acque pluviali, in relazione alla fognatura pubblica (in triplice copia - solo in caso di nuovo allaccio);
- k) solo in caso di nuovo allaccio, relazione descrittiva da parte dei progettisti ove vengano indicate le tipologie delle reti di smaltimento, i diametri, i materiali, i recapiti finali, le eventuali stazioni di pompaggio e gli eventuali trattamenti dei reflui;
- l) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti o che la parte ritenga utile allegare;
- m) relazione ed elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche;
- n) nulla-osta della soprintendenza per immobili soggetti a tutela architettonica e ambientale;
- o) autorizzazione paesaggistica per immobili all'interno del perimetro di vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 ora D. lgs. 42/04;
- p) valutazioni sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta, sulla base delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8/11/2002 - n°7/11045, con documentazione fotografica del sito oggetto di intervento e dell'intorno a 360°;
- q) planimetria in scala appropriata con l'indicazione di eventuali manufatti e/o elementi pubblici da spostare (pali Enel, essenze arboree, segnaletica, ecc.); nel caso di abbattimento di

- essenze arboree si dovrà presentare la relativa domanda in conformità al Regolamento comunale del verde;
- r) modello ISTAT;
  - s) documentazione per inquinamento acustico in conformità all'art. 29 del presente regolamento;
  - t) documentazione per zone geologiche.
  - u) visto del Comando Provinciale dei vigili del fuoco (Decreto del Presidente della Repubblica 577/82, Decreto ministeriale 16/2/82, Dpr 689/59 e successive modificazioni);
  - v) dichiarazione di intervento non soggetto a visto preventivo VV.F.;
  - w) impegnativa cessione stradale registrata;
  - x) impegnativa notarile di vincolo uffici/abitazione ad attività produttiva, trascritto all'ufficio del territorio di Milano 2 (ex Conservatoria);
  - y) atto notarile non aedificandi, di cui all'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano 2 (ex. Conservatoria);
  - z) documentazione di cui al D.M. n°37/2008 (disposizioni in materia di installazione impianti);
  - aa) relazione tecnica di cui alla L. n° 10/91, art. 28 redatta sulla base della procedura di calcolo definita dall'allegato E della d.g.r. 5018/2007 e s.m.i.;
  - bb) quietanza di pagamento oneri concessori (entro 30 giorni successivi alla presentazione della D.I.A.);
  - cc) fidejussione bancaria o assicurativa o garanzia del debito residuo.
  - dd) Scheda di cui al D. lgs. n°152/2006 art. 186, come modificato dal D.lgs. n°4/2008, relativa a "terre e rocce di scavo";
  - ee) In occasione di modifiche di destinazione d'uso e di operazioni di riconversione o riqualificazione di aree deve essere presentata una caratterizzazione preventiva del sito mediante la stesura di un Piano di Indagine Ambientale da sottoporre al parere preventivo di ARPA e da eseguire in contraddittorio con la stessa tutto ciò al fine di valutare la salubrità dei suoli prima dell'ottenimento degli atti abilitativi per l'esecuzione delle opere edilizie;
  - ff) Denuncia superamento in deroga dei limiti di immissione e/o emissione dei rumori per attività temporanee.

## 2.4 Autorizzazione amministrativa

La richiesta di autorizzazione, in carta legale, deve essere redatta su modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, reperibile presso l'URP o sul sito internet del Comune e deve contenere:

- a) l'indicazione delle generalità, della residenza, del codice fiscale del richiedente se persona fisica, della ragione sociale, sede legale, codice fiscale della ditta o persona giuridica nonché le generalità e l'indirizzo del rappresentante legale;
- b) planimetria in scala adeguata con l'ubicazione esatta del luogo ove si intende installare l'impianto da cui possa ricavarsi la superficie dell'impianto installato su suolo o soprassuolo pubblico (in duplice copia);
- c) la descrizione tecnica dell'impianto o del tipo di cartello o insegna con l'indicazione se trattasi di mezzo luminoso o illuminato, un bozzetto a colori del mezzo pubblicitario;
- d) progetto dell'opera in scala 1:100 (piante, alzati, sezioni) con eventuale dettagli e materiali da impiegare (in duplice copia);
- e) la documentazione fotografica che chiarisca il punto preciso di installazione in relazione all'ambiente circostante (misura cm.10 x cm.15).
- f) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti (in duplice copia);
- g) nulla-osta degli enti gestori di strade non comunali o delle competenti Autorità per immobili soggetti a tutela architettonica e ambientale
- h) in caso di impianto luminoso<sup>(1)</sup>, dichiarazione della ditta installatrice di conformità dell'impianto stesso alla L.R. n. 17 del 27/03/2000 "misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e dichiarazione di conformità al D.M. n°37/2008 (disposizioni in materia di installazione impianti).

<sup>(1)</sup> *si definisce impianto luminoso qualsiasi impianto che può provocare inquinamento luminoso ai sensi della L.R. n. 17/2000; pertanto sono considerati impianti luminosi tutti gli impianti di illuminazione esterna anche a scopo pubblicitario*

## 2.5 Autorizzazione paesaggistica

L'istanza di autorizzazione paesaggistica deve essere redatta su modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, reperibile sul sito internet del Comune, in conformità alla D.G.R. n. VIII/2121 del 15/03/2006.

## 2.6 Permesso di costruire.

La domanda di permesso di costruire deve essere redatta su modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, reperibile presso l'URP o sul sito internet del Comune e corredata dai seguenti documenti:

- a) dichiarazione di proprietà;
- b) fotocopia codice fiscale;
- c) estratto mappa e di P.R.G. con l'indicazione del lotto;
- d) relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- e) planimetria generale in scala adeguata, tesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale con relativi conteggi planivolumetrici;
- f) rilievo dello stato di fatto della costruzione, comprendente planimetrie con destinazioni d'uso, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- g) relazione circa le modalità tecniche di demolizione;
- h) documentazione fotografica a colori, nel formato minimo di cm. 10 x cm.15;
- i) progetto (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservativi o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- j) planimetria in scala appropriata con un minimo in scala 1: 200 della fognatura e dello scarico delle acque pluviali, in relazione alla fognatura pubblica (in triplice copia - solo in caso di nuovo allaccio);
- k) solo in caso di nuovo allaccio, relazione descrittiva da parte dei progettisti ove vengano indicate le tipologie delle reti di smaltimento, i diametri, i materiali, i recapiti finali, le eventuali stazioni di pompaggio e gli eventuali trattamenti dei reflui;
- l) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti o che la parte ritenga utile allegare;
- m) relazione ed elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche;
- n) nulla-osta della soprintendenza per immobili soggetti a tutela architettonica e ambientale;
- o) autorizzazione paesaggistica per immobili all'interno del perimetro di vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 ora D. lgs. 42/04;
- p) valutazioni sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta, sulla base delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8/11/2002 - n°7/11045, con documentazione fotografica del sito oggetto di intervento e dell'intorno a 360°;
- q) planimetria in scala appropriata con l'indicazione di eventuali manufatti e/o elementi pubblici da spostare (pali Enel, essenze arboree, segnaletica, ecc.); nel caso di abbattimento di essenze arboree si dovrà presentare la relativa domanda in conformità al Regolamento comunale del verde;

- r) modello ISTAT;
- s) documentazione per inquinamento acustico in conformità all'art. 29 del presente regolamento;
- t) documentazione per zone geologiche.
- u) visto del Comando Provinciale dei vigili del fuoco (Decreto del Presidente della Repubblica 577/82, Decreto ministeriale 16/2/82, Dpr 689/59 e successive modificazioni);
- v) dichiarazione di intervento non soggetto a visto preventivo VV.F.;
- w) impegnativa cessione stradale registrata;
- x) impegnativa notarile di vincolo uffici/abitazione ad attività produttiva, trascritto all'ufficio del territorio di Milano 2 (ex Conservatoria);
- y) atto notarile non aedificandi, di cui all'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano 2 ( ex. Conservatoria);
- z) documentazione di cui al D.M. n°37/2008 (disposizioni in materia di installazione impianti);
- aa) relazione tecnica di cui alla L. n° 10/91, art. 28 redatta sulla base della procedura di calcolo definita dall'allegato E della d.g.r. 5018/2007 e s.m.i.;
- bb) autocertificazione del progettista relativa al rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- cc) fidejussione bancaria o assicurativa o garanzia del debito residuo.
- dd) scheda di cui al D. lgs. n°152/2006 art. 186, come modificato dal D.lgs. n°4/2008, relativa a "terre e rocce di scavo";
- ee) In occasione di modifiche di destinazione d'uso e di operazioni di riconversione o riqualificazione di aree deve essere presentata una caratterizzazione preventiva del sito mediante la stesura di un Piano di Indagine Ambientale da sottoporre al parere preventivo di ARPA e da eseguire in contraddittorio con la stessa tutto ciò al fine di valutare la salubrità dei suoli prima dell'ottenimento degli atti abilitativi per l'esecuzione delle opere edilizie;
- ff) denuncia superamento in deroga dei limiti di immissione e/o emissione dei rumori per attività temporanee.
- gg) Ricevuta di versamento dei diritti tecnici.

## 2.7 Piani attuativi

La documentazione a corredo dei piani attuativi è indicata nella delibera di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997 pubblicata sul B.U.R.L. del 27 agosto 1997 e successive integrazioni.

## 2.8 Agibilità.

La domanda per ottenere il certificato di agibilità, redatta su modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, e la dichiarazione di agibilità redatta sulla modulistica regionale, entrambe reperibili presso l'URP o sul sito internet del Comune, devono essere corredate dai seguenti documenti:

- a) Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità che, sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, certifica:
  - la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato;
  - l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del D.P.R. 380/01.
- b) certificato di collaudo statico munito di attestazione di avvenuto deposito presso gli Uffici preposti ai sensi dell'art 67 del D.P.R. 380/01;
- c) copia della denuncia per l'iscrizione dell'immobile al catasto, con le planimetrie ad essa allegata e con l'attestazione di presentazione all'Ufficio Catastale;

- d) certificato di Prevenzione Incendi o in sostituzione, se non ancora in possesso, copia della richiesta inoltrata al Comando VV.F., corredata della prova di avvenuta presentazione, con la quale si richiede il sopralluogo di controllo per il rilascio del C.P.I. ovvero dichiarazione,
- e) copia della dichiarazione di edificio non soggetto al visto preventivo dei Vigili del Fuoco in base al D.P.R. 577/82 e 689/59 e al D.M. del 16/02/82;
- f) dichiarazione di conformità degli impianti di cui al D.M. n°37/2008 art.1 comma 2 lettera:
  - a) elettrici, scariche atmosferiche , ecc.;
  - b) radio televisivo, impianti elettronici in genere;
  - c) riscaldamento, climatizzazione, ecc.;
  - d) idrosanitario;
  - e) gas;
  - f) ascensore;
  - g) antincendio;ai sensi dell'art. 7 del D.M. n°37/2008 sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice recante i numeri di partita I.V.A. e di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, unitamente alla relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché la dimostrazione di possesso dei requisiti tecnico professionali dell'impresa
- g) dichiarazione redatta da tecnico abilitato resa sotto forma di perizia giurata con la quale si attesta che le opere sono state realizzate nel rispetto della legge per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e negli edifici privati aperti al pubblico (art. 82 D.P.R. N°380/2001)
- h) Dichiarazione di cui all'art. 8 del D.Lgs n. 192/05 del 19/08/2005 (asseverazione del D.L. di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione di cui alla L. n.. 10/1991 ed attestato di qualificazione energetica dell'edificio);
- g) Dichiarazione asseverata del D.L. di conformità delle opere realizzate rispetto alle norme di cui all'allegato "C" del presente regolamento

**CAPO II**  
**LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

## **Art. 3 PROVVEDIMENTI E NORME PROCEDURALI**

### 3.1 Certificazioni

#### a) Destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, in carta legale, salvo i casi di esclusione previsti dalla legge, deve essere inoltrata corredata dalla documentazione catastale necessaria ad identificare le aree interessate.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente rilascia il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni di P.R.G. o di Piani Attuativi vigenti e/o adottati. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non siano nel frattempo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. In quest'ultimo caso deve essere richiesto un nuovo certificato di destinazione urbanistica.

#### b) In materia di edilizia

La richiesta di certificato in materia edilizia, in carta legale, salvo i casi di esclusione previsti dalla legge, deve essere inoltrata, all'Amministrazione Comunale, indicando in modo chiaro il tipo di attestazione voluta, corredata dall'eventuale documentazione necessaria all'emissione di tale certificazione.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il Dirigente rilascia il certificato.

### 3.2 Frazionamenti catastali

Prima dell'approvazione dell'Ufficio Tecnico Erariale dei frazionamenti catastali delle aree, gli stessi devono essere depositati presso il Comune.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione del frazionamento, l'ufficio comunale preposto provvede alla vidimazione dello stesso.

### 3.3 Esame preventivo degli interventi proposti

Per interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività è possibile presentare domanda per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.

Tale richiesta ha lo scopo di rendere note, preliminarmente alla redazione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa.

Tale procedura è utilizzabile anche per la progettazione di recupero.

La documentazione da allegare alla richiesta deve comprendere una relazione di progetto, rappresentazione grafica convenzionale e quant'altro ritenuto necessario.

Lo schema preliminare di progetto viene esaminato in istruttoria dagli uffici tecnici comunali e sottoposto al parere della C.E., nel caso di aspetti di carattere igienico-sanitario, il pre-progetto potrà essere sottoposto al parere della competente A.S.L.

Concluso l'iter procedurale, e comunque entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o dell'eventuale integrazione, il Dirigente comunicherà, con atto notificato, l'esito della domanda.

### 3.4 Permesso di costruire

Le procedure ed i tempi per il rilascio del permesso di costruire sono regolamentate nella parte II, Titolo I, Capo II della L.R. n. 12/2005.

### 3.5 Autorizzazione Amministrativa

L'esame delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

Durante l'iter procedurale della pratica, qualora venga richiesta documentazione integrativa, la stessa deve essere presentata entro 60 giorni dalla data di ricevuta della richiesta. Il ritardo nella presentazione dei documenti aggiuntivi, senza adeguata giustificazione, produce la decadenza dell'istanza.

La decadenza dell'istanza viene formalmente dichiarata e comunicata al richiedente ed al progettista.

L'autorizzazione viene rilasciata dal Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività, su proposta del Responsabile del procedimento.

Nell'atto autorizzativo verrà fissato il termine di installazione degli impianti che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).

Il provvedimento negativo relativo al rifiuto di emanazione dell'autorizzazione deve essere motivato con richiamo alle norme violate; detto provvedimento verrà notificato al richiedente.

### 3.6 Denuncia di Inizio Attività

Salva la possibilità di chiedere il permesso di costruire, gli interessati possono presentare, ai sensi degli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, denuncia di inizio attività.

Le procedure, i tempi e la disciplina della D.I.A. sono regolamentate dai sopracitati art. della L.R. n. 12/2005.

### 3.7 Voltura

Ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 12/2005 il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

La richiesta di voltura deve essere inoltrata, all'Amministrazione Comunale, corredata dalla documentazione attestante il titolo di proprietà.

La voltura viene rilasciata, entro 60 giorni dalla data di presentazione, dal Dirigente, su proposta del Responsabile del Procedimento .

La voltura non incide in alcun modo sul contenuto del permesso di costruire che rimane del tutto identico ed invariato e non altera il decorso dei termini di inizio ed ultimazione lavori.

### 3.8 Piani Attuativi

L'approvazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata e delle relative varianti è disciplinata dalla L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni;

### 3.9 Autorizzazione paesaggistica

Per gli immobili ricompresi in ambito soggetto a tutela paesaggistica, in ottemperanza al D. lgs. n°42/2004 ed alla Legge Regionale n. 12/2005, l'esecuzione degli interventi previsti dalla stessa legge, sono soggetti a preventiva richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Oltre ai casi di esclusione previsti per legge, non sono soggetti a richiesta di autorizzazione paesaggistica le piccole opere di manutenzione ordinaria consistenti nella manomissione e/o ripristino del suolo pubblico e privato, nonché le opere per nuovi allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche.

La Commissione per il paesaggio, nella composizione prevista dall'art. 7.2, del presente Regolamento Edilizio, ed alla presenza della maggioranza dei componenti, esamina la richiesta di autorizzazione paesaggistica e formula il proprio parere.

L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Dirigente entro 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta o dall'eventuale integrazione documentale.

Dell'avvenuta emanazione del provvedimento viene data comunicazione all'interessato a mezzo di lettera raccomandata.

L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato all'Albo del Comune per 15 giorni consecutivi, oltre agli adempimenti amministrativi previsti dalla L. R. n. 12/2005 e dal D. lgs. n°42/2004

### 3.10 Agibilità

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 possano essere utilizzati è necessario che i soggetti legittimati, indicati nell'art. 1.3 del presente Regolamento, richiedano il certificato di agibilità o, nel caso di edifici funzionali alle attività economiche, presentino dichiarazione di agibilità.

Le procedure ed i tempi per il rilascio del certificato di agibilità sono regolamentati dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001

Il procedimento amministrativo relativo alla dichiarazione di agibilità è disciplinato dall'art. 5 della L.R. n° 1/2007.

**CAPO III**

**SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

## **Art. 4 PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **4.1 Conferenza dei servizi**

Per i procedimenti disciplinati dai precedenti artt. 3.4, 3.5, 3.9 e 3.10 del presente Regolamento Edilizio, qualora, in fase di istruttoria sia necessario od opportuno acquisire il parere da parte di altri Servizi interni o di Servizi di altre Amministrazioni, il Responsabile del procedimento può indire Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. n. 241/90 e successive integrazioni.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

Il Responsabile del procedimento redige quindi una relazione dettagliata contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e da conto delle eventuali osservazioni presentate.

Alla Conferenza dei Servizi può partecipare il progettista per illustrare i propri elaborati.

### **4.2 Sportello unico**

Le disposizioni legislative di riferimento sono quelle contenute nel Titolo II, Capo IV (artt. da 23 a 27) del d.lgs 31 marzo 1998, n. 112 e dal D.P.R n. 447/98.

**CAPO IV**  
**L'ACCESSO AI DOCUMENTI**

**Art. 5 ACCESSO AI DOCUMENTI**

L'accesso ai documenti amministrativi è regolamentato oltre che dalla legge 7 agosto 1990 n. 241 *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*, anche dal regolamento comunale per l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi ed alle informazioni, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 445 del 21/04/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

**CAPO V**  
**VIGILANZA E SANZIONI**

## **Art. 6 VIGILANZA, PROCEDURE SANZIONATORIE E FONTI NORMATIVE**

### 6.1 Vigilanza sulle costruzioni e procedure sanzionatorie

Il Dirigente ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e sulle costruzioni e relative pertinenze realizzate nel territorio comunale al fine di assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nella concessione nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.

Il Dirigente per l'attività di vigilanza si avvale di funzionari o agenti comunali e può ordinare qualsiasi tipo di controllo ritenuto necessario od opportuno.

Tutti gli esposti diretti all'Amministrazione Comunale che abbiano per oggetto materie trattate dal presente Regolamento devono essere presentati in forma scritta, in duplice copia in carta libera di cui una, debitamente protocollata, sarà restituita all'esponente.

Gli esposti, oltre ad una sommaria descrizione dei fatti lamentati, dovranno contenere i dati anagrafici dell'istante e dovranno essere sottoscritti.

Agli esposti anonimi non verrà dato seguito.

Il Dirigente, accertato che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione lavori non autorizzati o con difformità non riconducibili alle varianti previste dall'art. 27 del DP.R. n. 380/2001 avvia il procedimento sanzionatorio provvedendo a:

1. comunicare al soggetto interessato, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 241/90 l'avvio del procedimento indicando il nominativo del Responsabile del Procedimento;
2. notificare al soggetto interessato il provvedimento sanzionatorio.

Entro il termine fissato dal provvedimento sanzionatorio, il responsabile dell'abuso può richiedere permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 o provvedimento in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001.

### 6.2. Fonti normative

Assenza di permesso di costruire (art. 31 D.P.R. n° 380/01)

- Demolizione
- Acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione

Totale difformità dal permesso di costruire (art. 31 D.P.R. n° 380/01)

- Demolizione
- Acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione

Variazioni essenziali (art. 54 L.R. n. 12/2005)

- Demolizione
- Acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dal permesso di costruire (art. 33 D.P.R. n° 380/01)

- Demolizione o rimozione
- Sanzione pecuniaria, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione
- Restituzione in pristino e sanzione pecuniaria, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati

Assenza o difformità della denuncia di inizio attività (art. 37 D.P.R. n° 380/01)

- Sanzione pecuniaria fissata
- Restituzione in pristino e sanzione pecuniaria, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili vincolati

Annullamento del permesso di costruire (art. 38 D.P.R. n° 380/01)

- Rimozione dei vizi procedurali o restituzione in pristino
- Sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Agenzia del Territorio, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o reresituzione in pristino

Parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34 D.P.R. n° 380/01)

- Demolizione
- Sanzione pecuniaria fissata dallo stesso art. 34 nel caso in cui non sia possibile la demolizione

Assenza di permesso di costruire, totale o parziale difformità per opere realizzate su suoli del demanio e del patrimonio dello stato o di enti pubblici (art. 35 D.P.R. n° 380/01)

- Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi

Lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione (art. 30 D.P.R. n° 380/01)

- Sospensione cautelare della lottizzazione
- Acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione dei lavori entro 90 giorni

Sanzioni paesistico-ambientali di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e art. 83 della L.R. n. 12/2005

### 6.3. Violazione al Regolamento Edilizio

Ogni violazione al presente regolamento verrà punita con la sanzione amministrativa che verrà determinata dal *Dirigente* da un minimo di € 25,00 ad un massimo di € 500,00 , qualora il fatto accertato non costituisca fattispecie autonomamente sanzionabile ai sensi di quanto espressamente disposto dal D.P.R. n° 380/01 e dalle leggi sanitarie.

**TITOLO II**  
**LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

## **Art. 7 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

Come previsto dall'art. 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 viene istituita la Commissione per il paesaggio.

La Commissione edilizia comunale integrata, decade automaticamente una volta insediata la Commissione per il paesaggio.

### **7.1 - Competenze**

La Commissione per il paesaggio è l'organo tecnico-consultivo che esprime pareri obbligatori, non vincolanti, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, degli accertamenti di compatibilità paesaggistica, dell'esame d'impatto paesistico relativo al recupero dei sottotetti ai fini abitativi e sugli strumenti attuativi del P.R.G. (PL, PR, PII, piani approvati tramite Accordi di Programmi, ecc.)

A giudizio del responsabile del procedimento, potranno essere sottoposte al parere della commissione per il paesaggio le valutazioni di impatto paesistico relative a richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività

Il parere della Commissione per il paesaggio può essere reso con indicazioni e prescrizioni.

### **7.2 - Composizione**

La Commissione è composta da n. 6 membri effettivi, esterni all'ente, aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale rilevabile dal proprio curriculum personale.

I componenti della Commissione per il paesaggio vengono nominati con atto deliberativo della Giunta Comunale; con il medesimo atto verrà individuato il Presidente della commissione stessa.

Ai lavori della Commissione partecipano, senza diritto di voto, gli istruttori della pratica e possono altresì partecipare, i dirigenti e i funzionari dei Settori interessati alle pratiche in discussione.

### **7.3 - Convocazione**

La Commissione è convocata dal Presidente della stessa, o in caso di suo impedimento dal Vicepresidente.

L'invio della convocazione è effettuato almeno cinque giorni prima della seduta, a mezzo posta, telegramma, telefax o posta elettronica.

Il termine di cui al precedente comma 2 può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del Presidente e, comunque, non può essere inferiore a tre giorni.

L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare.

Le sedute delle Commissioni non sono pubbliche.

### **7.4 - Funzionamento**

La Commissione per il paesaggio è presieduta dal Presidente o, in caso di sua assenza, dal vice Presidente che verrà nominato durante la prima seduta della Commissione.

Le funzioni di segreteria della Commissione sono affidate ai tecnici del Servizio preposto all'attività istruttoria.

Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa.

Le istanze sottoposte a parere della Commissione vengono esaminate in ordine cronologico di presentazione delle domande e/o integrazioni.

La Commissione ha la facoltà di ammettere l'audizione dei progettisti per l'illustrazione degli elaborati.

La Commissione ha la facoltà di richiedere la partecipazione di tecnici esperti in relazione alle specifiche tematiche oggetto di parere. Tali tecnici non hanno diritto di voto.

I commissari non possono partecipare ai lavori della Commissione quando abbiano un interesse in riferimento al progetto sottoposto al parere della Commissione.

I commissari non possono altresì partecipare ai lavori della Commissione quando siano interessati al progetto sottoposto al parere il coniuge, nonché i parenti e gli affini fino al quarto grado.

#### 7.5 - Durata in carica dei commissari

La Commissione per il paesaggio dura in carica quanto l'organo amministrativo che l'ha nominata e continua a svolgere le sue funzioni sino a quando l'organo amministrativo competente non provveda alla nomina della nuova Commissione. I commissari non possono essere rinominati per più di due volte consecutive.

I componenti della Commissione per il paesaggio che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dall'incarico. Il Sindaco, comunicherà all'interessato, a mezzo di lettera raccomandata, la decadenza dall'incarico.

I commissari decaduti verranno sostituiti con la medesima procedura e dureranno in carica fino al rinnovo della Commissione.

**TITOLO III**  
**DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

**CAPO I**  
**AMBIENTE URBANO**

**Art. 8 DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale, tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata per ogni contesto urbano.

La manomissione del suolo pubblico è soggetta ad autorizzazione, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale ed degli Enti erogatori dei servizi, al fine di evitare ogni danno ai manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale a spese del titolare dell'autorizzazione, oppure dal titolare stesso a propria cura e spese.

**Art. 9 INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI**

Per l'installazione, la sostituzione o la modifica di mezzi pubblicitari permanenti di qualsiasi genere, tipo e formato anche su supporti, cassonetti o impianti preesistenti, su spazi privati, è necessario conseguire la relativa autorizzazione ad eccezione delle targhe di cui al comma 10 del presente articolo.

Per l'apposizione di mezzi pubblicitari all'interno della proprietà privata e fronteggianti assi stradali non comunali o visibili dagli stessi è necessario conseguire preventivo nulla-osta dagli enti gestori di tali infrastrutture.

Dalle norme del presente Regolamento Edilizio è esclusa la segnaletica verticale per la pubblicità, gli impianti previsti dal piano comunale per le affissioni, in quanto assoggettati ad apposita disciplina.

Il rilascio dell'autorizzazione all'installazione di mezzi pubblicitari non sostituisce l'obbligo di presentare la dichiarazione dei mezzi medesimi al concessionario del servizio per la pubblicità.

Il pagamento dell'imposta sulla pubblicità in assenza dell'autorizzazione alla installazione non sostituisce in alcun modo l'autorizzazione stessa.

Le insegne per negozi devono essere collocate nelle apposite fasce porta insegne, ove previste ed esistenti e non dovranno sovrapporsi a zone vetrate considerate ai fini del rapporto aeroilluminante.

Non è ammessa l'installazione di mezzi pubblicitari oltre l'altezza di gronda nelle zone residenziali.

Non sono inoltre ammesse:

- l'installazione di insegne a bandiera;

- l'installazione di striscioni, locandine e standardi;
- l'installazione di cavalletti temporanei;
- l'installazione di messaggi pubblicitari su bordi marciapiedi e dei cigli stradali;

Le targhe per attività professionali devono avere dimensioni massime pari a m. 0,40 per m. 0,40.

Tutti i mezzi pubblicitari devono essere realizzati ed installati nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza ed antinfortunistica. Devono essere altresì rispettate tutte le norme in materia prevista dal Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'installazione, la sostituzione e la modificazione di mezzi pubblicitari in assenza di autorizzazione comporterà l'adozione di ordinanza comunale nei confronti dei responsabili dell'abuso, per la rimozione dei mezzi pubblicitari abusivi e difforni.

L'inosservanza dell'ordinanza comunale nel termine fissato nella stessa comporterà la rimozione dei mezzi pubblicitari a cura del Comune ed a spese dei responsabili.

L'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari potrà essere revocata in ogni tempo per comprovate ragioni di sicurezza e/o di pubblico interesse e per motivate esigenze della P.A.

#### **Art. 10 SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI**

Le sistemazioni esterne dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.

L'area di pertinenza del fabbricato dovrà avere una superficie scoperta e drenante secondo quanto prescritto dalle vigenti N.T.A..

La superficie drenante è inedificabile anche nel sottosuolo ed è destinata al ravvenamento, deve pertanto essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Sono considerate drenanti le pavimentazioni con autobloccanti posati a secco.

Nella progettazione delle superfici a verde dovrà essere prevista sia la sistemazione a verde praticabile che l'eventuale piantumazione.

Le sistemazioni a verde e gli interventi relativi alle aree scoperte dovranno essere documentati con specifici elaborati di progetto ove si dovranno indicare le essenze scelte e la loro ubicazione ed il sesto di impianto (distanza fra l'asse delle essenze), i livelli del terreno – esistente e di progetto – le soluzioni adottate per le pavimentazioni ed ogni altro elemento necessario alla valutazione complessiva dell'intervento proposto.

I progetti dovranno essere predisposti in modo da garantire il rispetto della vegetazione esistente, nel rispetto del "Regolamento Comunale del Verde Pubblico" e del Codice Civile artt. 892, 894, 895, 896.

Gli spazi scoperti di pertinenza possono essere delimitati allo scopo di regolamentare l'uso degli stessi.

La delimitazione degli spazi può essere realizzata con eventuali recinzioni completamente trasparenti in rete metallica e paletti in ferro, di altezza non superiore a m 1,00 compreso

l'eventuale cordolo di fondazione di altezza massima di m 0,20; oppure con siepi in "vivo" di altezza non superiore a m 1,80.

Prima del rilascio del certificato di agibilità, tutta l'area di pertinenza del fabbricato, dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta e dall'attrezzatura di cantiere; la stessa dovrà inoltre essere sistemata come previsto in progetto. L'area dovrà essere opportunamente delimitata e recintata in conformità alle norme del presente regolamento.

### **Art. 11 ACCESSO DI VEICOLI ALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI**

L'accesso dei veicoli da una strada pubblica o privata agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito quando:

- a) lo spazio preesistente, antistante il richiesto accesso, ha funzione di parcheggio di uso pubblico. Eventuali accessi saranno consentiti in caso di comprovata impossibilità di apertura di altri accessi e previo reperimento, a spese del richiedente, dello spazio utilizzato per l'accesso, nella medesima area o in aree adiacenti
- b) siano pregiudicate le condizioni di visibilità e sicurezza stradale.

È concessa, a spese dell'edificante, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

- a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,20 e superiore a m 6,50;
- b) la distanza del passo carrabile dall'incrocio stradale non deve essere inferiore a m 12,00, dall'intersezione, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità, ferme restando le disposizioni del Nuovo codice della strada.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- a) rampe antridrucciolevoli di idoneo tracciato e pendenza – non superiore al 20% - dotate di eventuali scalinate o percorsi dentati per il transito dei pedoni o con carrelli;
- b) tratti in piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno m 3,50, per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento tra le rampe, devono essere protetti da opportuni ripari verticali (parapetti di altezza adeguata).

Le acque meteoriche devono essere incanalate e raccolte in modo da non defluire sull'area stradale.

Al fine di assicurare una buona visibilità della e dalla strada e per evitare ogni intralcio alla circolazione, ogni cancello carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a) aprirsi verso l'interno della proprietà;
- b) se al servizio di edifici residenziali o simili distare almeno m 4,50 dal ciglio stradale e raccordato con la recinzione con smusso a 30°;
- c) se al servizio di edifici industriali, artigianali o simili distare almeno m 9,00 dal ciglio stradale e raccordato con la recinzione con smusso a 30°;

In alternativa, nei casi di cui alle lettere b) c) del precedente comma, è possibile realizzare il cancello carrabile a filo recinzione, purché sia di tipo automatico con comando a distanza.

**Art. 12 RECINZIONI TRA LOTTI VICINI**

Le recinzioni tra lotti vicini possono raggiungere l'altezza massima di m 2,50;

Le recinzioni devono essere formate da un muretto non più alto di m 0,50, sormontato da struttura di tipo trasparente (cancellata, rete metallica, pannelli prefabbricati in c.a., ecc.).

E' ammesso il mantenimento, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, di muri pieni precedentemente autorizzati nonché la nuova realizzazione di recinzioni piene di altezza max pari a mt 2,50 a condizione che venga stipulata convenzione tra i proprietari dei lotti confinanti interessati, debitamente registrata.

Sono altresì ammesse recinzioni con muro pieno a tutta altezza, in zona D del P.R.G., con esclusione del tratto in corrispondenza degli spazi in piano di collegamento fra la rampa e lo spazio pubblico: in questo tratto la recinzione deve essere di tipo trasparente.

**Art. 13 RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA E IN ALTRE ZONE NON DESTINATE ALLA EDIFICAZIONE**

Lungo le strade vicinali, ed interpoderali le recinzioni devono essere poste a non meno di m. 3,00 dalla mezzeria stradale in modo da garantire una sezione stradale di almeno m. 6,00.

**A) Recinzioni in zona agricola**

In queste zone è possibile realizzare recinzioni, completamente trasparenti, con le seguenti caratteristiche:

- essere realizzate in rete metallica e paletti in legno o ferro;
- avere un'altezza massima di m 1,80 rispetto alla quota del terreno naturale, compreso eventuale cordolo di fondazione di altezza massima di m 0,20

In queste zone è possibile realizzare recinzioni con siepi in "vivo".

**B) Recinzioni in altre zone non destinate all'edificazione**

In queste zone è ammessa la realizzazione di recinzioni di tipo leggero (paletti, rete e similari) di altezza non superiore a m 1,80 rispetto alla quota del terreno naturale.

In queste zone è possibile realizzare recinzioni con siepi in "vivo".

L'esecuzione delle stesse è subordinata alla presentazione di impegnativa unilaterale registrata, in cui si preveda la rimozione della recinzione stessa, in qualsiasi momento a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 14 RECINZIONI VERSO AREE E STRADE PUBBLICHE O PRIVATE**

Le recinzioni verso aree e strade pubbliche o private di uso al pubblico transito, non possono superare l'altezza massima di m 2,00.

Le recinzioni devono essere formate da un muretto non più alto di m 0,50, sormontato da struttura di tipo trasparente (cancellata, rete metallica, pannelli prefabbricati in c.a., ecc.).

L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota marciapiede stradale.

Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di complessi produttivi, in zona industriale, possono raggiungere, anche verso strada, l'altezza massima indicata per le recinzioni tra lotti vicini (h = m 2,50).

Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

Sono vietate opere di recinzione aventi aspetto indecoroso o a carattere provvisorio (steccati, palizzate, ecc.).

Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc.).

### **Art. 15 SMUSSI STRADALI**

In prossimità degli incroci stradali e biforcazioni le recinzioni devono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e non pregiudicare il traffico; a tale scopo, in corrispondenza di incroci e biforcazioni, il calibro stradale fissato dalle N.T.A. del P.R.G è incrementato dall'area determinata dal triangolo avente due lati di uguale lunghezza sugli allineamenti stradali, la cui lunghezza a partire dal punto d'intersezione degli allineamenti stessi è determinata secondo il tipo d'incrocio o biforcazione:

tipo A - A = 3 m. tipo A - D = 8 m.

tipo A - B = 5 m. tipo B - D = 10 m.

tipo B - B = 5 m. tipo C - C = 10 m.

tipo A - C = 5 m. tipo C - D = 15 m.

tipo B - C = 8 m. tipo D - D = 20 m.

A tal fine si classificano le strade secondo le seguenti tipologie:

strada di tipo "A" con calibro fino a 9 m

strada di tipo "B" con calibro superiore a 9 m e fino a 12 m

strada di tipo "C" con calibro superiore a 12 m e fino a 15 m

strada di tipo "D" con calibro superiore a 15 m

Il terzo lato del triangolo è costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Nell'interesse della sicurezza stradale potranno essere prescritti ulteriori vincoli.

### **Art. 16 STRADE PRIVATE**

Ferma restando la larghezza minima prevista per le strade pubbliche nelle tavole di P.R.G. oltre che nelle N.T.A., sono consentite strade private di distribuzione agli edifici ed ai lotti di larghezza non inferiore a m. 6,00.

Accessi di dimensioni inferiori verranno considerati passi carrai.

Nella realizzazione delle strade private si dovranno prevedere materiali di finitura simili a quelli previsti per altri spazi pubblici. Ai proprietari spetta la manutenzione periodica e l'efficienza.

### **Art. 17 APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI**

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o far applicare) sul fronte delle costruzioni:

- a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- b) i cartelli per segnalazioni stradali;
- c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti idranti, ecc.;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per servizi di trasporto pubblico;
- e) i cartelli segnalatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi stradali di PP.TT. Telefoni, Monopoli o simili;
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- a) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

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

Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma precedente, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzione soggette a tutela, previo nulla-osta dell'Ente interessato, soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

### **Art. 18 NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI**

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre in luogo visibile, nell'atrio o nell'androne di ingresso dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito affinché possano essere contattati nei casi di urgenza.

**CAPO II**

**REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE**

**ED ALLO SPAZIO URBANO**

## **Art. 19 CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI**

### **A. Altezze delle costruzioni – ombre portate**

L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:

- a) dalla disciplina di P.R.G. e dei relativi strumenti esecutivi;
- b) dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.

La verifica grafica del rapporto tra le fronti e gli spazi pubblici, di cui alla lettera b) del precedente comma, deve essere eseguita controllando che la proiezione delle fronti rimanga contenuta entro lo spazio pubblico antistante la nuova costruzione (*schema a*).

La verifica grafica del rapporto tra le fronti e gli spazi privati, di cui alla lettera b) del precedente primo comma, deve essere eseguita controllando che:

- la proiezione delle semifronti (anche non finestrate o arretrate ai piani superiori a quello direttamente insistente sul suolo) rimanga contenuta entro lo spazio privato di pertinenza della nuova costruzione (*schema b*);
- la distanza della nuova costruzione con proprietà di terzi non sia inferiore a m 5,00.

Nuove costruzioni, ove la proiezione delle semifronti interessi spazi di proprietà inferiore a 5,00 m, possono essere ammesse, a condizione che risultino rispettate le seguenti condizioni:

l'altezza delle nuove costruzioni e dei sopralzi deve essere tale da garantire le condizioni di aeroilluminazione di ogni locale; dette condizioni sono da ritenersi soddisfatte quando sia eseguibile, con esito favorevole, la verifica grafica per la quale la linea retta inclinata del 60% sul piano verticale corrispondente alla fronte dell'edificio più alto, condotta dal punto di massima altezza, sul piano orizzontale dal quale spiccano le fronti degli edifici prospettanti, risulti esterna al profilo delle costruzioni circostanti, anche di terzi (*schema c*).

### **B. Costruzioni a confine**

È ammessa la costruzione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- a) nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi del P.R.G.;
- b) nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, anche fra i privati, che non diano luogo a contrasto con il 4° comma del precedente punto A.;
- c) nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- d) nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- e) autorimesse private, verande coperte e scoperte, fabbricati accessori, purché:
  - la loro altezza al colmo della copertura non superi i m 2,50;
  - non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici e si osservino da questi almeno m 5,00;
  - che si osservi da altri edifici sullo stesso lotto una distanza minima di m 3,00.
- f) cabine per impianti tecnologici e similari, purché venga garantita buona visibilità dalla strada e rispettate le previsioni del vigente codice della strada.

### **C. Volumi tecnici emergenti le coperture**

I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale.

## **Art. 20 ALLINEAMENTI**

Al fine del mantenimento di fronti unitari degli edifici, in caso di nuova edificazione è ammesso prevedere l'allineamento con gli edifici preesistenti o a cigli stradali, fermo restando l'obbligo del rispetto del D.M. 2/04/68 n°1444.

Nel caso di allineamenti a cigli stradali deve essere garantito il rispetto delle altezze dei fabbricati preesistenti.

Tali disposizioni valgono per edificazioni a confine su fronte pubblico ed anche per fronti interne prospettanti spazi privati ad uso pubblico.

Nel caso di edificazione arretrate rispetto agli allineamenti preesistenti, gli spazi prospicienti il suolo pubblico dovranno essere oggetto di un'attenta definizione attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

## **Art. 21 SPORGENZE ED AGGETTI**

Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico è ammesso per una profondità massima di 1,20 m o di quella dell'eventuale marciapiede se di larghezza inferiore a 1,20 m.

E' consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline e tende solari.

Tutte le sporgenze dovute a balconi aperti o chiusi, pensiline, decorazioni, davanzali, inferriate od altri infissi saranno consentite ad un'altezza minima dalla quota di m. 2,85 dal piano del marciapiede o di m. 4,50 dal piano di strada in difetto del marciapiede.

Per le tende solari è consentita un'altezza minima di m 2,10 misurata dal punto più basso della tenda al piano marciapiede.

Tutte le aperture di porte e di botteghe verso la strada devono essere munite di serramenti che non aprano verso l'esterno eccetto che tale apertura sia richiesta da ragioni di sicurezza (cinema, teatro, supermercati, ecc.), nel qual caso dovranno essere costruite in modo da eliminare ogni pericolo nei confronti del pubblico transito.

Non è consentita l'apertura di serramenti che si aprono all'esterno verso strada ad altezze minori di m. 2,85 in presenza di marciapiede e di m. 4,50 in assenza di questo.

## **Art. 22 PORTICI ED INTERCAPEDINI SU SPAZI PUBBLICI**

### **A. Portici**

Per la costruzione di portici ad uso pubblico devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- il lato massimo del portico deve prospettare sullo spazio pubblico;
- il lato minore non deve essere inferiore di 2,00 m.;
- l'altezza non deve essere inferiore a 3,00 m. in caso di nuova edificazione;
- non presentare barriere architettoniche.

I porticati devono consentire la fruibilità continua da parte del pubblico salvo comprovati motivi di ordine pubblico e d'igiene.

L'illuminazione degli stessi sarà a carico dei richiedenti od aventi causa.

La realizzazione del portico non consente di eliminare gli eventuali marciapiedi.

### **B. Intercapedini su spazi pubblici**

Ai fini dell'illuminazione naturale ed aerazione dei piani interrati, è possibile realizzare intercapedini su spazi pubblici.

Di massima, le intercapedini devono avere il lato parallelo al prospetto non superiore a m.1,20, e comunque la loro dimensione e posizione non deve interferire con le reti tecnologiche interrate esistenti o previste.

La geometria e la struttura delle griglie deve soddisfare i requisiti di sicurezza e di transitabilità pedonale e veicolare.

E' fatto obbligo al richiedente la manutenzione e la pulizia dell'intercapedine.

L'intercapedine non può ospitare reti tecnologiche private.

La realizzazione delle intercapedini su spazi pubblici è soggetta a convenzionamento.

### **Art. 23 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di sicurezza, agibilità e decoro prescritte dalle leggi e dal presente regolamento oltre che dal Regolamento di igiene vigente.

Nel caso tali condizioni venissero a mancare, il proprietario dovrà provvedere all'adeguamento previo rilascio dei necessari atti abilitativi.

In caso di inosservanza il Dirigente può ordinare i lavori di risanamento necessari ovvero dichiarare l'inabitabilità dell'edificio sentito anche il parere del Responsabile del Servizio A.S.L. competente.

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

### **Art. 24 DISCIPLINA DEL VERDE**

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi privati è assoggettato alle norme contenute nel "Regolamento Comunale del Verde Pubblico" approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 487 del 27/04/1994.

### **Art. 25 DECORO DELLE COSTRUZIONI E DISCIPLINA DEL COLORE**

In allegato al presente Regolamento Edilizio, nell' "allegato B" sono riportate le norme particolari di estetica e decoro degli edifici ricadenti nella zona omogenea A "Nucleo di antica formazione" e le norme per le altre zone.

### **CAPO III**

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

**Art. 26 OGGETTO E APPLICAZIONE DELLE NORME TECNOLOGICHE**

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

I requisiti normali sono i seguenti:

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

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione.

Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibili con le opere previste e compatibilmente con le possibilità tecniche.

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

**Art. 27 REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da ottenere in ogni locale, sia nei mesi estivi che in quelli invernali, condizioni igrotermiche adeguate alle condizioni d'uso, come specificato nel vigente Regolamento d'Igiene ed alle normative vigenti in materia.

Il controllo dei requisiti nelle singole unità immobiliari e negli edifici è operato dall'Azienda Sanitaria Locale.

**Art. 28 REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- a) i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciale, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza dal pavimento, misurate convenzionalmente al lordo dei telai portanti delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, qualora sussistano oggettivi motivi di carattere estetico o di impossibilità tecniche.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

### **Art. 29 TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi al Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato con delibera C.C. n. 10 del 04/05/2004 nonché alle altre disposizioni vigenti in materia, L447/95, DPCM 5/12/97 e norme regionale e locali.

### **Art. 30 REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Devono fruire di aerazione almeno attivata:

- a) i locali di cui all'art. 28 comma 2 lettere b), c);
- b) i locali di cui all'art. 28 comma 2 lettera d), esclusi gli antibagno degli edifici residenziali
- c) i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno: un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinamenti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinamenti prodotti in altri locali.

L'altezza media dei locali con permanenza di persone, non deve essere minore di 2,70 m.

L'altezza media può essere ridotta in conformità a quanto previsto dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ricadenti in zona omogenea "A" (nucleo di antica formazione).

La superficie utile degli alloggi non deve essere minore di 28,00 mq per un solo utente.

Le stanze da letto devono avere una superficie utile minima di 9 mq se per una persona, di 14 mq se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno 14 mq. Le cucine devono avere una superficie utile minima di 8 mq. L'angolo cottura eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione sui fornelli. Cucine ed angoli cottura devono essere dotate di canne di esalazione al tetto e presa d'aria esterna.

Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia qualora sussistano oggettivi motivi o per impossibilità tecniche.

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

- a) aerazione continua 6 volumi/ora;
- b) aerazione discontinua 12 volumi/ora.

I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto devono essere disimpegnati da antibagni.

Nei nuovi edifici e negli edifici esistenti è vietato, nei seminterrati e negli interrati, l'utilizzazione di locali destinati ad abitazione principale, quali: camere da letto, sale di soggiorno, sale da pranzo, cucine, studi.

Possono essere autorizzate nei seminterrati e negli interrati, l'uso di locali integrativi e di servizio alle abitazioni principali, quali: bagni e antibagni, lavanderie, stenditoi, ripostigli, depositi, corridoi, cantine, autorimesse questi locali non sono destinati alla permanenza continuativa di persone.

La superficie aeroilluminante di, ogni locale posto nel sottotetto e/o soffitta non può superare di 1/16 la superficie del piano di calpestio del locale stesso, purché la superficie aeroilluminante totale di piano non superi il rapporto complessivo di 1/32.

Nei tetti a falde è consentita la formazione di terrazzini posti al piano sottotetto, ed inoltre è consentita la realizzazione di abbaini allo scopo di aeroilluminare i vani non abitabili posti al piano sottotetto.

### **Art. 31 REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI**

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

- a) eventuale aerazione attivata;
- b) riscaldamento;
- c) distribuzione dell'acqua potabile e, di energia elettrica;
- d) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque nere provenienti dagli edifici residenziali e/o dalla rete delle acque industriali;

- e) trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, piani abitabili fuori terra;
- f) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- g) protezione degli incendi.

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

- a) distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- b) distribuzione del gas di rete o del gas liquido,
- c) espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;  
i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali dei gas.

Gli edifici con quattro o più unità immobiliari devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti in attesa di essere raccolti dal servizio di smaltimento della seguente dimensione minima:

immobile da 4 ad 8 unità immobiliari: mq minimo 10,00

oltre 8 unità immobiliari: 1 mq per ogni unità immobiliare in più.

## **Scarichi**

Tutti gli scarichi, sia di natura civile che produttiva, originati all'interno delle zone servite da fognatura pubblica, debbono essere allacciati alla civica rete di fognatura.

Fatto salvo quando previsto dall'art. 4.3 dell'allegato "C" del presente Regolamento edilizio, le acque meteoriche, non suscettibili di essere contaminate e cadenti sui tetti, su superfici impermeabilizzate e viabilità interna privata, devono essere raccolte separatamente e smaltite totalmente in loco sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e in via subordinata in corsi d'acqua superficiali.

Nelle zone servite da fognatura pubblica ai sensi dell'art. 2, IV comma, della L.R. n. 62/85, nelle aree di espansione industriale, per i nuovi allacciamenti, devono essere immesse in fognatura, con portata pari ad 1 l/s/ha, le sole acque di prima pioggia provenienti da superfici suscettibili di essere contaminate.

Per le acque di prima pioggia si intendono quelle corrispondenti per ogni evento meteorico ad una precipitazione di 5 mm (pari a 50 mc/ha) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio.

Le acque eccedenti quelle di prima pioggia devono avere uno smaltimento locale, e perciò essere disperse sul suolo, negli strati superficiali del sottosuolo, ovvero – come alternativa secondaria – in corpi d'acqua superficiale, secondo le modalità ed i criteri del Piano Regionale di Risanamento delle Acque e secondo le specifiche indicazioni della A.S.L./ARPA competente.

Le costruzioni esistenti, e le nuove costruzioni ubicate in zone non servite da fognatura pubblica, dovranno attenersi, per lo scarico delle proprie acque di rifiuto, alle disposizioni stabilite dalla normativa vigente e dal regolamento consortile.

Tutte le opere destinate ad allacciare alla fognatura pubblica gli scarichi, provenienti sia da insediamenti civili che da insediamenti produttivi, sono soggette ad autorizzazione e realizzate dal CAP Gestione S.p.a.

Nel caso di scarichi di acque reflue domestiche il permesso di allacciamento costituisce autorizzazione allo scarico.

Qualora si tratti di scariche di acque reflue industriali dovrà essere presentato permesso di allacciamento e la domanda di autorizzazione allo scarico da sottoporre al parere ARPA.

Per quanto non specificato nel presente regolamento, si fa riferimento al Regolamento di Fognatura Consortile (parere CAP) al Regolamento d'Igiene e alla vigente legislazione nazionale e regionale ed al parere vincolante dell'ARPA.

## **Art. 32 REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ, ACCESSIBILITÀ, ADATTABILITÀ**

### **A) Fruibilità, accessibilità, adattabilità degli edifici**

In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare devono essere garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

### **B) Deroghe**

Ai requisiti di accessibilità, fruibilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla vigente legislazione, ed in particolare quelle relative a:

- i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
- gli edifici residenziali con meno di tre livelli fuori terra, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
- gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1497/1939 e legge 1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

Negli edifici unifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

## **Art. 33 REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA**

Gli edifici devono essere progettati in modo da assicurare la massima protezione da eventi fisici dannosi alla persone, sia durante la costruzione che durante l'uso degli stessi. Ai fini delle verifiche statiche, della sicurezza degli impianti ed inoltre in merito alla rispondenza alle norme di protezione contro gli incendi gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle normative vigenti.

Gli edifici devono garantire agli utenti la protezione dal rischio di caduta accidentale. In particolare le finestre, i balconi e le terrazze devono avere parapetti con caratteristiche tali da garantire dal pericolo di attraversamenti e da cadute accidentali. I parapetti e le ringhiere non devono:

- essere cedevoli;
- favorire l'arrampicamento;
- permettere l'attraversamento;
- avere altezza non inferiore a cm 110 per balconi e terrazze;
- avere altezza non inferiore a cm 100 per finestre e soppalchi;
- essere realizzati in modo da non permettere il passaggio di una sfera avente diametro di cm 10

La circolazione orizzontale e verticale delle persone negli spazi privati esterni ed interni degli edifici deve essere garantita in termini di sicurezza.

Gli spazi sopra citati non devono presentare sporti insidiosi e, in condizioni meteorologiche normali, superfici di calpestio sdruciolevoli e devono essere adeguatamente illuminate.

I passi carrai per l'accesso degli autoveicoli devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per le persone e intralcio per il traffico.

Le rampe di accesso degli autoveicoli devono essere separate dallo spazio pubblico da un tratto in piano lungo almeno m 3,50.

### **Art. 34 PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ PROVENIENTE DALL'ESTERNO**

Le murature devono essere realizzate con accorgimenti che impediscano la risalita di acqua dalle parti inferiori e dal terreno.

Le murature contro terra devono essere protette dall'umidità del terreno con intercapedini o impermeabilizzazioni che impediscano la migrazione di umidità all'interno dei locali

Dove non siano presenti cantinati l'edificio deve essere isolato dal suolo con idoneo vespaio aerato seguendo le modalità specificate nel vigente Regolamento locale di Igiene.

Tutte le pareti perimetrali devono essere impermeabili alle acque meteoriche, inoltre tutte le sporgenze devono evitare di convogliare verso i muri tali acque.

Le coperture devono essere provviste di disposizioni per la raccolta e lo scarico dell'acqua piovana.

### **Art. 35 REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

### **Art. 36 REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI**

Vedi allegato "C" al presente regolamento edilizio.

**CAPO IV**  
**REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

**Art. 37 RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI**

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare del permesso di costruire può richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di permesso di costruire. Nell'esecuzione dell'opera il titolare del permesso di costruire deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli verranno comunicati entro 30 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinano con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare del permesso di costruire è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni di cui ai punti precedenti sono eseguite dal Titolare del permesso di costruire o dall'assuntore dei lavori. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico

**Art. 38 TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI**

Per gli interventi soggetti a permesso di costruire, il termine per l'inizio lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di emissione del provvedimento.

I lavori oggetto della D.I.A. devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa.

L'inutile decorso dei termini stabiliti per l'inizio dei lavori, comporta decadenza del permesso di costruire o della D.I.A.

L'ultimazione lavori deve avvenire entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il successivo completamento è regolamentato dall'art. 1.15 dell'allegato A al presente Regolamento Edilizio.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 15 del D.P.R. n°380/01, il termine di ultimazione dei lavori, non superiore a 3 anni, può essere prorogato, per interventi di pianificazione attuativa, quando la convenzione lo preveda esplicitamente.

**Art. 39 COMUNICAZIONE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI**

Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. deve segnalare l'inizio dei lavori mediante apposita comunicazione in cui dovrà indicare il nominativo del D.L. e dell'Impresa esecutrice delle opere.

Il titolare del permesso di costruire ed il direttore dei Lavori devono dare comunicazione al Comune dell'ultimazione e della conformità dell'opera al progetto approvato.

Nel casi di D.I.A., l'interessato deve comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori ed il Progettista deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

#### **Art. 40 INTERRUZIONE DEI LAVORI**

L'interruzione dei lavori dev'essere segnalata immediatamente con raccomandata A.R. o con consegna diretta della comunicazione al protocollo del Comune.

In caso di interruzione dei lavori di costruzione, devono essere seguite le opere necessarie al fine di garantire la sicurezza, l'igiene pubblica, il decoro.

In caso di inadempienza, il Dirigente assume gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a danno dell'inadempiente.

#### **Art. 41 DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE**

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo ed i nominativi di tutti i soggetti responsabili del cantiere e dell'esecuzione dell'opera.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizioni dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi.

Il cantiere deve essere cintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica.

Nel caso di occupazione di spazio pubblico tali recinzioni sono allestibili a seguito dell'emissione di autorizzazione amministrativa.

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle

- a) Norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica, di combustibili e macchinari;
- b) Norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- c) Norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone o cose pubbliche e private in seguito ai lavori;
- d) Disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
- e) Norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze;
- f) Norme previste dal codice stradale.

Gli impianti di acqua potabile e fognatura ove possibile devono essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dell'A.S.L. e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Il Dirigente, nell'ambito delle sue competenze, può, in qualunque momento, effettuare sopralluoghi, controlli, collaudi, pretendere la stretta osservanza della presenti disposizioni ai fini di assumere gli eventuali provvedimenti previsti in danno dei trasgressori.

## **Art. 42 OBBLIGHI E MISURE IGIENICHE E DI SICUREZZA DEL CANTIERE**

### **a) Sicurezza nei cantieri**

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità degli addetti e della popolazione, soprattutto quando per attività di movimentazione (gru, ecc.) vengono coinvolte aree esterne al perimetro di cantiere.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alla legislazione vigente in materia.

### **b) Recinzioni**

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa richiesta all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la richiesta deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli spigoli sporgenti di recinzioni o altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazione a strisce, dispositivi rifrangenti, luci rosse d'ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale secondo le disposizioni del codice della strada.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m e risultare non trasparenti.

### **c) Difesa dalla polvere e dai rumori**

Mediante opportuni provvedimenti si dovrà provvedere, nei cantieri, a ridurre gli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore).

Ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite canalizzazioni o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

In caso di scavi e/o movimentazione di terra, al fine di mantenere pulite le strade circostanti il cantiere, è fatto obbligo, all'Impresa esecutrice dei lavori, di provvedere al lavaggio delle ruote di qualsiasi mezzo prima che questi esca dall'area di cantiere.

### **d) Rinvenimento di resti umani**

In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o anche resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 235/90, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti.

**Art. 42 bis DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO**

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

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

**42bis.1 Accesso alla copertura**

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza  $\geq 0,70$  m. e altezza di  $\geq 1,20$  m.  
In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a  $0,50$  mq.;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
  - superficie  $\geq 0,50$  mq.;
  - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $\geq 0,70$  m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a  $0,65$  m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
  - se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq 0,80$  m.;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

**42bis.2 Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati**

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

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

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

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

#### 42bis.3 Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

#### 42bis.4 Dispositivi di ancoraggio

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

Questi dispositivi richiedono che:

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

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

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31/05/98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

#### 42bis.5 soluzioni adottate

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di costruire che nel caso di Denuncia di inizio attività (D.I.A.).

#### 42bis.6 A lavori ultimati

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

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

#### 42bis.7. Edifici con estese superfici finestate

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

#### 42bis.8. Informazioni

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4).

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

#### 42bis.9 Fascicolo dell'opera

Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo (vedi punto 2) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

#### **Art. 43 SCAVI E ALLONTANAMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA**

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

Gli impianti non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere inoltrata richiesta all'autorità comunale.

Per ogni intervento di demolizione o di scavo o altro che comporti l'allontanamento dei materiali di risulta, l'esecuzione dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, specificare all'Unità operativa dell'A.S.L. il luogo di recapito dello stesso materiale.

#### **Art. 44 REPERTI ARCHEOLOGICI**

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti in materia ed in particolare l'obbligo di denunciare alle competenti autorità il ritrovamento di oggetti o cose di presunto interesse paleontologico, archeologico, storico o artistico, il direttore dei lavori, l'assuntore delle opere e il titolare della concessione sono tenuti a darne immediata comunicazione al Sindaco al fine di un'eventuale sospensione dei lavori.

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

#### **Art. 45 TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI A SERVIZI PUBBLICI**

Qualora si renda necessario manomettere il suolo pubblico o costruire ponteggi e assiti esterni, il costruttore deve precedentemente acquisire le relative autorizzazioni comunali al fine di evitare qualsiasi danno ai manufatti relativi ai servizi pubblici.

Compiuti i lavori le opere di ripristino devono essere eseguite a cura e spese dal titolare della concessione.

**TITOLO IV**  
**NORME FINALI E TRANSITORIE**

**Art. 46 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione.

**Art. 47 MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO**

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare in tutto od in parte il presente Regolamento.

Le modifiche saranno apportate con lo stesso procedimento formale seguito per approvazione del presente Regolamento Edilizio.

**Art. 48 DEROGHE**

Sono ammesse deroghe al presente Regolamento Edilizio:

- a) per interventi di cui all'art. 40 della L.R. n. 12/2005
- b) Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente regolamento ed agli strumenti urbanistici vigenti, laddove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di installazione degli impianti tecnologici, nonché concernenti più in generale la sicurezza e la fruibilità degli ambienti.

Non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni che disciplinano l'attività edilizia ove l'interessato si avvalga dell'istituto della denuncia di inizio attività.

**Art. 49 ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO**

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.

**ALLEGATO “A”****PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
E NUOVE COSTRUZIONI:  
TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI,  
DEFINIZIONI E CONTENUTI****1. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

- 1.1. Opere di manutenzione ordinaria
- 1.2. Opere di manutenzione straordinaria
- 1.3. Opere di restauro e risanamento conservativo
- 1.4. Opere di ristrutturazione edilizia
- 1.5. Interventi di nuova costruzione
- 1.6. Interventi di variante
  - Varianti in corso d’opera
  - Varianti a concessioni/autorizzazioni già rilasciate
  - Varianti essenziali
- 1.7. Interventi di demolizione
- 1.8. Interventi ammessi su edifici interessati da concessioni in sanatoria
- 1.9. Impianti tecnologici e volumi tecnici
- 1.10. Interventi relativi ad aree scoperte
- 1.11. Interventi diversi
- 1.12. Interventi per manufatti provvisori
- 1.13. Interventi urgenti
- 1.14. Interventi di recupero dei sottotetti esistenti
- 1.15. Interventi non ultimati

## 1.1 Opere di manutenzione ordinaria

Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 27 comma 1 lett.a) della L.R. n. 12/2005 sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici sia interne che esterne, anche con l'utilizzo di materiali diversi;
- b) ricorso e sostituzione del manto di copertura, della piccola e grossa orditura del tetto, riparazione di pluviali e grondaie, nonché sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc..) purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagome, orditure, ecc..) e mantenendo inalterate le quote e la tipologia del tetto esistente, nel rispetto dell'art. 1.4 dell'allegato "C" del presente regolamento.
- c) riparazione dei balconi e dei terrazzi, anche con posa di frontalini, rappezzi a parti pericolanti di facciate.
- d) riparazione e rifacimento, dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione esterna dei cortili, cavedi, ecc., anche con l'utilizzo di materiali diversi.
- e) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso anche con l'utilizzo di materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, dimensioni);
- f) applicazione di zanzariere, cancelletti e/o grate di sicurezza, tende solari la cui proiezione non sia su suolo pubblico;
- g) sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
- h) riparazioni delle recinzioni e sostituzione delle recinzioni in ferro con altre similari aventi le stesse caratteristiche;
- i) manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno di terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche e fioriere;
- j) riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa dei pavimenti e dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con doppio vetro;
- k) costruzione di arredi fissi, delimitazione di spazi interni alle unità immobiliari con pareti/pannelli mobili in struttura leggera e con altezza non superiore a m. 2,20; piccole opere murarie come nicchie e vani per alloggiamento contatori;
- l) sostituzione di comignoli e canne fumarie;
- m) posa di pergolati aperti e non coperti;
- n) forni in muratura (barbecue) esterni.
- o) Installazione di antenne televisive e parabole ad uso privato se poste sul tetto. E' vietata la loro applicazione su balconi, terrazzi e facciate.
- p) Installazione di condizionatori, è vietata la loro applicazione se visibili da spazi pubblici.

Nonché gli interventi di cui all'art. 33 della L.R. n. 12/2005 di seguito elencati:

- 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'edifici;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- strutture temporanee di cantiere

Per gli interventi di manutenzione ordinaria l'interessato deve presentare semplice comunicazione

## **1.2 Opere di manutenzione straordinaria**

Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 27 comma 1 lett.b) della L.R. n. 12/2005, sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- a) le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;
- b) le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- c) le opere interne di modificazione dell'assetto distributivo, senza modificare la destinazione d'uso;
- d) le opere che comportano modifica della posizione delle aperture verso l'esterno;
- e) le opere per frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari;
- f) le opere ad esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali:
  - costruzione di pergolati e/o tettoie coperte, pensiline, tettucci di protezione delle aperture;
  - costruzione di box in muratura o prefabbricati;
  - costruzioni di recinzioni;
  - costruzione di abbaini e lucernari;
  - costruzioni di manufatti per ricovero attrezzi da giardino in conformità a quanto indicato nell'art. 3.7 e) delle N.T.A. del P.R.G.;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.

Di conseguenza, sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria, quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari e modifiche di facciata; sono inoltre ammessi interventi di modifica della pendenza e dei caratteri dei materiali e delle coperture.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, incrementi di superficie lorda di pavimento (S.l.p.), superficie utile (S.u.) e superficie non residenziale (S.n.r.).

*Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologia funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento, e non venga modificata la situazione igienico-sanitaria dell'ambiente interno e/o esterno.*

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a permesso di costruire o a D.I.A..

## **1.3 Opere di restauro e risanamento conservativo**

Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 27 comma 1 lett.c) della L.R. n. 12/2005, sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare 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.

Il restauro e il risanamento conservativo comprendono:

- a) la valorizzazione degli elementi architettonici, il ripristino di parti crollate o demolite, la salvaguardia di particolari valori stilistici;
- b) apertura di finestre per esigenze di aerazione e illuminazione dei locali;
- c) modifica delle posizioni delle strutture portanti verticali ovvero dei solai ovvero delle scale ovvero delle coperture, nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- d) la parziale demolizione e ricostruzione di parti anche strutturali dell'edificio, anche con traslazione di Slp, esclusivamente finalizzata all'eliminazione di superfetazioni e al risanamento igienico-sanitario.

Nel restauro e risanamento edilizio non sono ammessi incrementi di Slp. Il restauro e risanamento edilizio non è soggetto a contributo di costruzione. Gli interventi di restauro e risanamento edilizio sono soggetti a permesso di costruire o a D.I.A..

#### **1.4 Opere di ristrutturazione edilizia**

Sono 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.

La ristrutturazione edilizia è soggetta a permesso di costruire o a D.I.A. ed alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto stabilito dalle deliberazioni assunte dall'A.C..

#### **1.5 Interventi di nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione sono 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 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;
- 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

- 6) 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.

La nuova costruzione è soggetta permesso di costruire o a D.I.A. ed alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto stabilito dalle deliberazioni assunte dall'A.C..

## SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE MODALITA' DI REALIZZAZIONE

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione, funzionalmente connesse all'intervento edilizio, nel rispetto dell'art.122, comma 8 del D.lgs. n° 163/2006 (codice dei contratti pubblici).

Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del comune, come previsto dall'art. 45 della L.R. n° 12/2005.

Le modalità per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione sono sotto riportate:

1. il richiedente il permesso di costruire e/o titolare della D.I.A., relativa ad un intervento privato può chiedere nell'istanza presentata o nella D.I.A di essere autorizzato a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione;
2. la richiesta sarà sottoposta al parere della Giunta Comunale che valuterà la convenienza o meno per l'interesse pubblico alla realizzazione diretta dell'opera;
3. nel caso di favorevole accoglimento dell'istanza da parte dell'Amministrazione il richiedente sarà invitato a presentare impegnativa unilaterale e polizze fidejussorie assicurative o bancarie, pari all'importo degli oneri di urbanizzazione da portare a scomputo ed a garanzia dell'esatto adempimento dei relativi obblighi e da svincolare a collaudo finale;
4. nei successivi 60 giorni, l'impegnativa unilaterale dovrà essere tradotta in schema di contratto da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale;
5. saranno a carico dell'Operatore e quindi senza alcun aggravio per il Comune, le spese di progettazione e direzione lavori, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, oltre all'IVA di legge;
6. le opere di urbanizzazione a carico del concessionario dovranno essere realizzate nel tempo massimo di validità del permesso di costruire o della D.I.A. e comunque dovranno essere collaudate favorevolmente prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile privato; le spese di collaudo saranno a carico del concessionario.
7. al termine dell'esecuzione dei lavori e ad avvenuto collaudo positivo delle opere, le stesse verranno consegnate al Comune, previo "verbale di consegna" da redigersi secondo le formule di rito;
8. il concessionario garantirà la corretta esecuzione dei lavori realizzati, per dodici mesi dall'ultimazione dei lavori. L'Amministrazione Comunale assumerà l'onere e l'obbligo dell'ordinaria e straordinaria manutenzione delle opere di proprietà comunale a far data dalla consegna delle opere stesse.
9. il concessionario corrisponderà, nei successivi 30 giorni dalla data di collaudo, eventuale conguaglio di oneri di urbanizzazione nel caso in cui l'ammontare delle opere realizzate sia d'importo inferiore all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'ammontare delle opere sarà di importo superiore, nulla sarà dovuto dal Comune al concessionario.
10. le opere realizzate su aree pubbliche, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

## **1.6 Interventi di variante**

### a) Varianti in corso d'opera

varianti 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. 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 costruire o alla D.I.A. dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

### b) Varianti a permessi di costruire o a D.I.A. attivi

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. si intendano apportare modifiche, al progetto approvato, non rientranti nella varianti in corso d'opera di cui sopra, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le modalità previste per il permesso di costruire o alla D.I.A.

## **1.7 Interventi di demolizione**

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della D.I.A. o del permesso di costruire relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione sono soggette a permesso di costruire o a D.I.A..

L'intervento di demolizione di immobili comunque soggetti a tutela è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.

## **1.8 Interventi ammessi su edifici interessati da concessioni in sanatoria**

È ammessa la richiesta di permesso di costruire o di D.I.A. per opere riguardanti edifici o porzioni di essi interessati da precedenti concessioni edilizie in sanatoria ai sensi dell'art. 31 L. n. 47/85, modificato ed integrato dall'art. 39 L. n. 724/94 e dalla Legge 326/2003, purché in conformità alle disposizioni delle N.T.A. del P.R.G.; in tutti gli altri casi è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **1.9 volumi tecnici contenenti impianti tecnologici**

Sono definiti impianti tecnologici:

- impianti di riscaldamento di qualsiasi natura o specie;
- impianti di trasporto e utilizzo acqua;
- impianti di sollevamento di persone e cose per mezzo di ascensori, montacarichi, ecc.;
- installazione serbatoi, bruciatori e caldaie, bomboloni del gas, scale di sicurezza, ecc.;
- impianti di climatizzazione di qualsiasi natura o specie;
- impianti per il trasporto e utilizzazione del gas a stato liquido o aeriforme;

- impianti di protezione antincendio;
- impianti di protezione da scariche atmosferiche, ecc..

La realizzazione dei volumi tecnici atti a contenere impianti tecnologici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici purché non configurino un incremento della superficie lorda di pavimento (Slp).

Gli interventi in oggetto sono soggetti a permesso di costruire o a D.I.A..

#### **1.10 Interventi relativi ad aree scoperte**

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti:

- alla formazione di cortili e giardini o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero non rientranti nella casistica di cui all'art. 27 comma 1 lettera e.7) della L.R. n. 12/2005;
- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- l'abbattimento di alberi ad alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione amministrativa secondo le modalità previste dal vigente "Regolamento Comunale del Verde Pubblico";
- piscine all'aperto senza creazione di volumi.

Gli interventi relativi alle aree scoperte sono soggetti a permesso di costruire o a D.I.A..

#### **1.11 Interventi diversi**

Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione ed il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo; i relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso dei materiali, colori e specie arboree ed arbustive.

Sono definiti diversi gli interventi volti alla produzione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano, orologi, meridiane e simili;
- b) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

Gli interventi diversi sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

Qualora si intenda installare l'impianto su suolo privato dovrà essere fornita dimostrazione dell'ottenimento o del possesso della disponibilità dell'area o del fabbricato interessato.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino ne costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

### **1.12 Interventi per manufatti provvisori**

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, per far fronte ad esigenze contingenti ed eccezionali, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza dell'autorizzazione stessa la cui validità non può superare **12** mesi, fatti salvi i casi di cui all'ultimo comma.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a presentare, all'atto del ritiro dell'atto abilitativo, idonea garanzia fidejussoria di importo pari al costo della struttura da insediare valida per tutta la durata dell'autorizzazione e a tacito rinnovo. Il soggetto autorizzato è altresì tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente e le spese saranno poste a carico dell'inadempiente.

E' fatta salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo dell'autorizzazione una sola volta e per una durata massima di 6 mesi, almeno trenta giorni prima della scadenza della stessa.

Gli interventi in oggetto sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche alle attività di somministrazione di cibi e bevande per la realizzazione di strutture di supporto dell'attività principale su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, previa stipula di apposita convenzione per la concessione dell'uso dell'area per stabilire il periodo di occupazione. La convenzione dovrà inoltre essere corredata di idonea planimetria indicante gli spazi da utilizzare, degli elaborati previsti dall'art. 2.5 del presente regolamento edilizio, nonché prevedere le garanzie per la rimozione delle strutture che potrà, in ogni caso, avvenire a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

La convenzione per l'installazione delle suddette strutture dovrà essere sottoposta al parere della Commissione Consiliare Gestione e Pianificazione del Territorio.

### **1.13 Interventi urgenti**

Al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti interventi urgenti senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Comune e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, D.I.A. o richiesta di permesso di costruire in relazione alla natura dell'intervento.

#### **1.14 Recupero dei sottotetti esistenti.**

Gli interventi volti al recupero dei sottotetti esistenti devono essere progettati in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

L'altezza media ponderale, per ogni locale di abitazione, deve essere calcolata dalla quota del pavimento finito alla quota del plafone che potrà essere realizzato anche con controsoffitto di tipo strutturale.

Gli interventi in oggetto sono soggetti a permesso di costruire o a D.I.A..

#### **1.15 Interventi non ultimati**

Ove l'opera oggetto di permesso di costruire o D.I.A. non risulti agibile nel termine stabilito, l'intervento per la esecuzione della residua parte è classificato, a seconda delle proprie caratteristiche in uno degli articoli precedentemente richiamati.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già definite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria.

## **ALLEGATO “B”**

### **DISCIPLINA ESTETICA E DECORO DEGLI *EDIFICI***

**A) NORME PARTICOLARI PER LA ZONA “A” NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

**B) NORME PER TUTTE LE ZONE**

## **A) Norme particolari per la zona A nucleo di antica formazione**

**Le facciate** degli edifici debbono essere finite con intonaco, tinteggiato con i colori del posto (giallo Pier Marini, giallo Milano, terra di Siena, bianco, grigio ecc. nonché, nelle tonalità chiare il rosa, il verde, l'azzurro ecc.) evitando ogni colore dissonante.

Sono esclusi i rivestimenti di qualsiasi tipo, (tesserine, quadrotti, mosaico, marmo, ecc.).

Le zoccolature possono essere anche di beola o di granito grezzo con altezza massima di 0,60 m. Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole del luogo (coppi o prodotti simili che visivamente riproducano la tipologia del tetto con coppo a canale) deve essere garantita la continuità sostanziale della falda.

**I canali e i pluviali**, per la parte in vista, devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata. I pluviali devono essere incassati per una altezza minima di 2,20 m quando sono prospicienti agli spazi pubblici.

**Le finestre** debbono avere i davanzali di pietra serizzo, granito o beole a teste non lucide.

**I balconi** possono avere la soletta di pietra (serizzo, granito o beole) o di c.a.; le ringhiere devono essere realizzate in ferro verniciato.

**I serramenti** di finestra e porta finestra devono essere preferibilmente in legno verniciato, i serramenti di altro materiale devono essere realizzati nei colori tradizionali del luogo. I serramenti esterni debbono essere di tipo tradizionale evitando l'uso delle tapparelle e antoni ciechi.

**Le vetrine** dei negozi possono essere realizzate in alluminio anodizzato scuro o lamiera verniciata: devono essere protette con serrande metalliche a maglia e non cieche.

**Le insegne**, luminose e non, debbono essere consone al carattere della zona; sono vietate le insegne lampeggianti.

## **B) Norme per tutte le zone**

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro cittadino, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

### **Intonacatura e tinteggiatura dei fabbricati**

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per carattere architettonico non richiedano intonaco.

È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

I fabbricati di nuova costruzione o ristrutturati, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature, e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

**Fonte: PROVINCIA DI MILANO, REVISIONE 24-04-08**

**Fonte: COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**

## **ALLEGATO “C”**

### **LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE PER UN USO PIU' EFFICIENTE DELL'ENERGIA E DELLE RISORSE**

**Riferimento:**

**“Linee guida per la definizione di un Regolamento Edilizio Tipo Provinciale” – D.G.P. del  
05/10/2005 n. 699/2005 e s.m.i.**

## 1 PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

- 1.1 Orientamento dell'edificio
- 1.2 Protezione dal sole
- 1.3 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi
- 1.4 Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti
- 1.5 Prestazioni dei serramenti
- 1.6 Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale
- 1.7 Materiali ecosostenibili
- 1.8 Tetti verdi
- 1.9 Illuminazione naturale
- 1.10 Ventilazione naturale
- 1.11 Certificazione energetica

## 2 EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

- 2.1 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento
- 2.2 Impianti centralizzati di produzione calore
- 2.3 Regolazione locale della temperatura dell'aria
- 2.4 Sistemi a bassa temperatura
- 2.5 Contabilizzazione energetica
- 2.6. Ventilazione meccanica controllata
- 2.7 Impianti di climatizzazione estiva
- 2.8 Efficienza degli impianti elettrici
- 2.9 Inquinamento luminoso
- 2.10 Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

## 3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

- 3.1 fonti rinnovabili per copertura fabbisogno acqua calda sanitaria (acs)
- 3.2 Energia elettrica da fonti rinnovabili
- 3.3 Impianti solari fotovoltaici
- 3.4 Sistemi solari passivi
- 3.5 Geotermia e raffrescamento solare

## 4 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

- 4.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile
- 4.2 Riduzione del consumo di acqua potabile
- 4.3 Recupero acque piovane
- 4.4 Riduzione effetto gas radon
- 4.5 Controllo del microclima esterno

## 5 EFFICIENZA ENERGETICA NEGLI EDIFICI CLASSE E8

- 5.1. Energia
- 5.2 Efficienza nell'utilizzo dell'acqua

## 6 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI INSEDIATI NEL TERRITORIO COMUNALE

## 7 SVILUPPO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE

## 8 DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

ALLEGATO A/C

ALLEGATO B/C

## CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Si adotta la classificazione degli edifici definita dal D.P.R. 412/93:

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

E.1. (1.1.) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.

E.1. (1.2) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con carattere continuativo.

E.1. (2.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.

E.1 (2.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili.

E.1 (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

## E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili

Pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

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

Ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

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

E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi.

E 4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto

E 4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo

## E. 5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili

E 5 (1) Quali negozi, magazzini di vendita al minuto

E 5 (2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni

## E. 6 Edifici adibiti ad attività sportive

E 6 (1) Piscine, saune e assimilabili

E 6 (2) Palestre e assimilabili

E 6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive

## E 7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

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

E 8 (1) Piccole imprese e artigiani

E 8 (2) Capannoni industriali e assimilabili

Salvo diversamente specificato, gli obblighi e le indicazioni previste dal presenta Allegato, si riferiscono a tutte le categorie di edifici con esclusione della categoria E8.

## 1 PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.1 Orientamento dell'edificio

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere preferibilmente 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.

2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

3. Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve disporre preferibilmente le tipologie a più alta densità lungo strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.

### 1.2 Protezione dal sole

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, in coerenza con quanto predisposto dalla D.G.R. 8/5773 del 2007 e dal d.lgs.192/05 e successive modifiche e integrazioni, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi, degli ampliamenti costituenti unità immobiliari indipendenti, degli interventi di recupero ad uso abitativo del sottotetto e di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.

2. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc.. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.

3. La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.

4. L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.

5. L'articolo non si applica in presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti previsti dall'articolo 1.5 per componenti trasparenti senza protezioni solari.

### 1.3 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi

1. Per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, quelli soggetti a recupero del sottotetto ad uso abitativo e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legge 10/91, dal d.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla D.G.R. n. 8/5773 del 31/10/07 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura):

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

2. Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del D.P.C.M. del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a 0,7 W/m<sup>2</sup>K. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento.
3. I valori delle trasmittanze sopra riportati si riferiscono a strutture opache, verticali, orizzontali o inclinate a ponte termico corretto, ossia quando la trasmittanza termica della parete fittizia (il tratto di parete esterna in corrispondenza del ponte termico) non supera per oltre il 15% la trasmittanza termica della parete corrente. Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite delle trasmittanze termiche sopra riportati devono essere rispettati dalla trasmittanza termica media (parete corrente più ponte termico).
4. Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere comunque rispettati i valori limite delle trasmittanze con la superficie totale di calcolo.
5. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
6. È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30cm, fino a un massimo di 60cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (legge regionale 26/95 e successive modifiche e integrazioni).
7. Gli interventi previsti dal comma 6 del presente Articolo, sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
8. Come previsto dall'art. 12 della legge regionale n.33 del 28/12/07, a integrazione dell'art. 1 della legge regionale 26/95, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate attraverso una pre-certificazione firmata da un Tecnico abilitato, se i valori di progetto relativi al fabbisogno di energia primaria o trasmittanza termica risultano [1] superiori almeno del [1] 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni della D.G.R. 8/5773 e s.m.i. Gli interventi che si avvalgono di tale disposizione devono garantire una prestazione energetica minima del sistema edificio-impianto, secondo la classificazione di cui al pt. 1.11 del presente allegato C, corrispondente alla classe A o superiore. A tal fine, all'atto della presentazione della DIA ovvero al rilascio del permesso di costruire inerenti l'intervento, il titolare del medesimo deve depositare presso il Comune idonea garanzia fidejussoria assicurativa/bancaria, a tacito rinnovo, per una somma corrispondente al doppio dell'importo degli OO.UU. 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> relativi al volume/superficie lorda di pavimento oggetto di deduzione. L'Amm.ne Comunale, ad avvenuto deposito dell'attestato di certificazione energetica comprovante il raggiungimento da parte dell'intervento della classe A o superiore, provvederà a svincolare la predetta garanzia fidejussoria. L'Amm.ne Comunale, qualora l'attestato di certificazione energetica depositato non attesti il raggiungimento da parte dell'intervento quantomeno della classe A ovvero in assenza del deposito del predetto attestato, provvederà ad escutere la garanzia fidejussoria prestata e ad incassare le relative somme.
9. Ad esclusione dei piani attuativi, qualora vi fossero limitazioni tecnico-urbanistiche previste dal Regolamento Edilizio vigente e sia dimostrata l'impossibilità per l'edificio oggetto di richiesta di PC o DIA, a ottenere le agevolazioni volumetriche previste dal comma 8, si precisa che queste non possono essere trasferite su altri lotti edificabili.
10. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o

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

#### **1.4 Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti**

1. In caso di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria totale della copertura in edifici esistenti, a contatto con ambienti accessibili, con i con sostituzione totale del manto, ai sensi della D.G.R. 8/5773 e successive modifiche e integrazioni, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile, la stessa deve essere di tipo ventilato.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica che la trasmittanza termica non superi i valori limite di trasmittanza di cui all'Articolo 1.4;
3. I valori delle trasmittanze degli interventi di cui al presente articolo dovranno essere rispettati considerando le correzioni per la presenza di ponti termici di forma o di struttura.
4. Ad eccezione degli edifici di categoria E.8, in occasione di interventi di sostituzione/riparazione di elementi dell'involucro esterno opaco, si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.
5. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (a titolo d'esempio si cita il rifacimento dell'intonaco).

#### **1.5 Prestazioni dei serramenti**

1. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, negli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media (U), riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a 2,2 W/m<sup>2</sup>K.
2. Per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza (U) deve essere inferiore a 2,8 W/m<sup>2</sup>K.
3. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati.

#### **1.6 Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, gli ampliamenti, gli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla Legge 10/91 e dal d.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla Delibera regionale n. 8/5773 del 31/10/07 e s.m.i., deve essere rispettato, contestualmente ai valori limite di trasmittanza riportati negli articoli 1.4, 1.5 e 1.6 del presente documento, il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, EPH, riportati di seguito in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso.
2. Per gli edifici residenziali della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica				
	D		E		F
S/V	da 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3001 GG
≤ 0,2	21,3	34	34	46,8	46,8
≥ 0,9	68	88	88	116	116

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

3. Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per m<sup>3</sup> di volume utile vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica				
	D		E		F
S/V	da 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3001 GG
≤ 0,2	6	9,6	9,6	12,7	12,7
≥ 0,9	17,3	22,5	22,5	31	31

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

### 1.7 Materiali ecosostenibili

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
2. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
3. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).

### 1.8 Tetti verdi

Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.

### 1.9 Illuminazione naturale

1. Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, e assimilabili), devono essere preferibilmente orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare.
2. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale. Fermo restando il rispetto dei limiti imposti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente in merito all'utilizzo di illuminazione zenitale per gli spazi di abitazione consentita fino a un massimo del 30%.

### 1.10 Ventilazione naturale

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegno) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.
2. Le disposizioni previste nel comma 1 non sono vincolanti nel caso di secondo bagno, che dovrà comunque essere ventilato meccanicamente.
3. Le disposizioni del comma 1 e 2 del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

### 1.11 Certificazione energetica

1. Per gli edifici per i quali verrà presentata la D.I.A. o la domanda finalizzata a ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti e gli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo costituenti unità immobiliari indipendenti e gli interventi di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema definito dalla Delibera della Regione Lombardia n. 8/5773 del 31/10/07. Con la stessa decorrenza, con onere a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica:

- a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti a essa dedicati;
- b) all'intero edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.

2. Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione richiamato al precedente comma 1, sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica, secondo la seguente gradualità temporale:

- a. a decorrere dal 1° settembre 2007, per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la vendita di tutte le unità immobiliari che lo compongono, effettuata con un unico contratto. Qualora l'edificio oggetto di vendita sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo della certificazione energetica di ciascuna unità;
- b. a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2009, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 m<sup>2</sup>;
- c. a decorrere dal 1° settembre 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative già formalmente avviate a realizzazione o notificate all'Amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte medesima;
- d. a decorrere dal 1° gennaio 2008, nel caso di contratti "servizio energia", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;
- e. a decorrere dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;
- f. a decorrere dal 1° luglio 2010, nel caso di locazione dell'edificio o della singola unità immobiliare.

3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica deve essere allegato, in originale o in copia autenticata, all'atto di trasferimento a titolo oneroso nei casi per i quali è posto l'obbligo di dotazione a partire

dalle date di cui ai precedenti commi. L'obbligo di cui al presente comma si applica anche nel caso di vendite giudiziali conseguenti a procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008.

4. Nel caso di locazione di edifici o singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica, l'attestato stesso deve essere consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso. A partire dal 1° luglio 2010, nel caso di locazione di interi immobili o singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica deve essere obbligatoriamente consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso.

5. Ai fini dell'applicazione non si considera, in ogni caso, "intero edificio" l'ente edilizio a qualsiasi uso destinato, quando esso faccia parte di un più ampio organismo edilizio contraddistinto dalla condivisione di strutture edilizie portanti e portate (a tal fine essendo del tutto irrilevanti eventuali elementi decorativi) edificato sulla base di uno o più provvedimenti edilizi abilitativi che lo riguardino esclusivamente.

6. L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica, è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione degli ambienti interni dell'edificio.

7. Nel caso in cui alcuni o tutti i dati, riferiti ai diversi sottosistemi dell'impianto termico non fossero più disponibili, l'attestato di certificazione dell'edificio è comunque richiesto. In tal caso il Soggetto Certificatore nell'attestazione della prestazione energetica dell'edificio dovrà attenersi a quanto indicato all'Allegato E della Deliberazione della Giunta regionale n. 8/5773 del 31/10/07 e successive modifiche e integrazioni.

8. L'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica, è altresì esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali.

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

10. L'attestato di certificazione energetica per le singole unità immobiliari facenti parte di un edificio dotato di impianto termico centralizzato, può fondarsi o sulla valutazione delle prestazioni energetiche dell'unità interessata oppure su una certificazione comune dell'edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono. Quest'ultima possibilità è consentita solo nel momento in cui tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio abbiano la medesima destinazione d'uso.

11. Nel caso in cui sia stato predisposto l'attestato di certificazione energetica in conformità alle presenti disposizioni, lo stesso potrà essere utilizzato, in sostituzione dell'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 11 del d.lgs. 192 del 19 agosto 2005, così come modificato con d.lgs. 311 del 29 dicembre 2006, per gli edifici ricadenti nel territorio della Regione Lombardia per i quali non ricorrono gli obblighi di dotazione (e di allegazione ai relativi atti di trasferimento a titolo oneroso) dell'attestato di certificazione energetica.

12. L'attestato di certificazione energetica può essere richiesto per qualsiasi tipologia di edificio anche nei casi non previsti dal presente provvedimento.

13. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto definita dal valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, EPH, espresso:

- a) in chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno (kWh/m<sup>2</sup> anno), per gli edifici appartenenti alla classe E.1., esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
- b) in chilowattora per metro cubo di volume lordo, delle parti di edificio riscaldate, per anno (kWh/m<sup>3</sup> anno), per tutti gli altri edifici.

La classe energetica a cui l'edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale EPH, calcolato secondo la

procedura di cui all'allegato D della D.G.R. 8/5773 e s.m.i., con i seguenti parametri associati a ogni classe:

Classe	Edifici di classe E.1 esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme [kWh/m2 anno]	Altri edifici [kWh/m3 anno]
A+	EPH < 14	EPH < 3
A	14 ≤ EPH < 29	3 ≤ EPH < 6
B	29 ≤ EPH < 58	6 ≤ EPH < 11
C	58 ≤ EPH < 87	11 ≤ EPH < 27
D	87 ≤ EPH < 116	27 ≤ EPH < 43
E	116 ≤ EPH < 145	43 ≤ EPH < 54
F	145 ≤ EPH < 175	54 ≤ EPH < 65
G	EPH ≥ 175	EPH ≥ 65

14. Per le procedure sulla certificazione energetica degli edifici si rimanda a quanto stabilito dalla D.G.R. 8/5773 e successive modifiche e/o integrazioni.

15. Il nominativo del tecnico incaricato per la certificazione energetica, scelto tra uno di quelli inseriti nell'elenco regionale ufficiale dovrà essere indicato al momento della presentazione della richiesta (denuncia di inizio attività o richiesta di permesso di costruire) attraverso la consegna in forma cartacea della copia della lettera di assegnazione dell'incarico della redazione della Certificazione energetica firmata dal proprietario o chi ne ha titolo.

16. Per la vidimazione da parte del Comune dell'Attestato di Certificazione Energetica in tutti i casi previsti dal presente articolo, sarà necessario che il Tecnico Certificatore compili:

- on-line il "Modulo raccolta dati – Catasto Energetico Informativo" con i dati richiesti relativi alla certificazione;
- stampi e firmi il Modulo raccolta dati;
- consegna al Comune, contestualmente all'Attestato di Certificazione Energetica, anche la stampa del Modulo raccolta dati.

17. Il Comune si impegna a rilasciare la Targa Energetica in tutti i casi previsti dal presente Allegato, dalla D.G.R: VIII/5773 e s.m.i. e anche:

- nei casi edifici con differenti destinazioni d'uso, verrà rilasciata per la certificazione della sola parte residenziale (si considerano residenziali anche le parti di edificio adibite a studi professionali o uffici che non hanno differenziato le dotazioni impiantistiche rispetto a quelle residenziali);
- nei casi di ristrutturazione di interi edifici che comportano un miglioramento delle prestazioni energetiche di base;
- previo richiesta scritta da parte del proprietario o chi ne ha titolo.

## 2 EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

### 2.1 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

1. Fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. 8/5773 del 31/10/07, per gli edifici di nuova costruzione, gli ampliamenti e gli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo costituenti unità immobiliari indipendenti, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

2. Nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70°C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30°C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

3. Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	$\geq 50^\circ\text{C}$	$\geq 89 + 3 \log P_n$

4. L'articolo non si applica nei seguenti casi:

- collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano;
- caldaie a biomassa ad alto rendimento;
- utilizzo di pompe di calore elettriche, geotermiche o alimentate a gas.

## 2.2 Impianti centralizzati di produzione calore

1. Negli edifici con più di quattro unità abitative nei casi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale;
- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, o sostituzione di caldaie singole con un impianto di riscaldamento centralizzato;

è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

2. È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.

## 2.3 Regolazione locale della temperatura dell'aria

1. Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8, in caso di nuova costruzione, per gli ampliamenti e per gli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo costituenti unità immobiliari indipendenti, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

2. Quanto previsto al comma 1 del presente articolo si applica anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento in edifici esistenti in caso di:

- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore.

## 2.4 Sistemi a bassa temperatura

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

2. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione, purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.

3. Nei soli casi in cui è dimostrata l'impossibilità al rispetto della norma al fine di realizzare l'ultimo piano agibile ai fini abitativi, l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dalle N.T.A., per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.
4. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.

## 2.5 Contabilizzazione energetica

1. Negli edifici nuovi, per gli ampliamenti e per gli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo costituenti unità immobiliari indipendenti ed in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale,
2. Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.

## 2.6 Ventilazione meccanica controllata

1. Per gli edifici nuovi delle classi E1(3) e da E2 a E6, nel caso gli stessi siano dotati di sistemi di ventilazione meccanica controllata, o in caso di installazione o sostituzione di sistemi di ventilazione meccanica controllata a servizio di ambienti con superficie utile superiore a 1000 m<sup>2</sup> o in tutti gli altri casi in cui sia prevista, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
  - a. sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantiscano un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica in vigore;
  - b. motori di classe di efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter;
  - c. recuperatori di calore con efficienza superiore al 50%;
  - d. rispettare i requisiti acustici del DPCM 5/12/097.
2. Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata non verrà computato nella volumetria.
3. I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario con un'efficienza media stagionale almeno pari al 70%.
4. Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3.
5. è da privilegiare lo scambio termico con il terreno e con la prima falda.
6. Le disposizioni del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

## 2.7 Impianti di climatizzazione estiva

1. I nuovi edifici, gli ampliamenti e gli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo costituenti unità immobiliari indipendenti e quelli oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
2. Le nuove installazione degli impianti di climatizzazione o le sostituzioni di quelli esistenti è consentita purché:
  - la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
  - si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
  - i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico o non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;

- siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.
3. È fatto d'obbligo integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.
4. Ove ciò descritto nel comma 3 del presente Articolo risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione Edilizia in concerto con quella del Paesaggio.

## 2.8 Efficienza degli impianti elettrici

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

### 2. Illuminazione interna agli edifici

Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne dei nuovi edifici a destinazione residenziale (classe E1 (1 e 2)) è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.

A tal fine, per gli edifici nuovi e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:

- per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classe E1):
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
  - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.
- per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 a E7:
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
  - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30m<sup>2</sup> parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30m<sup>2</sup> si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
  - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
  - si consiglia: l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene deve limitarsi a situazioni particolari;

- in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.

- per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8)
  - installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
  - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

### 3. Illuminazione esterna agli edifici

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

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

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

## 2.9 Inquinamento luminoso

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

## 2.10 Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

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

## 3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

### 3.1 fonti rinnovabili per copertura fabbisogno acqua calda sanitaria (acs)

1. Per gli edifici di nuova costruzione, gli ampliamenti e gli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo costituenti unità immobiliari indipendenti e quelli oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio soddisfare almeno il 50 % del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti solari termici devono essere ricavati dalla seguente tabella in funzione della superficie utile dell'alloggio:

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

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

Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	Fabbisogno specifico [Wh/persona giorno]
Alberghi e pensioni con servizi per ogni camera con bagno	3.500
Alberghi e pensioni con servizi per ogni camera con doccia	1.745
Alberghi e pensioni con servizi comuni	1.455
Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme e conventi	1.455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi comuni	1.455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi in ogni stanza	3.500
Edifici per uffici e assimilabili, per attività commerciali e industriali	580
Edifici adibiti ad attività sportive con docce	1.165

3. I collettori solari previsti dal comma 1 del presente Articolo, devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.
4. Le prescrizioni del presente articolo si intendono rispettate se la quota parte di energia termica che deve essere fornita dal solare termico viene fornita con risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia (con esclusione di quelle aria-aria) in coerenza con l'Art. 10 della l.r. 24/06 o dalle biomasse. A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni che Regione Lombardia emana ai sensi dell'Art. 11 della l.r. 24/06 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del d.lgs. 351/1999. In questo caso deve comunque essere dimostrata, attraverso un bilancio energetico che deve essere allegato, l'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta che deve coprire comunque il 60% del fabbisogno.
5. Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, si intende rispettata, qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.
6. Le disposizioni contenute nei commi 1, 5 e 7 dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli imposti dalla Commissione per il paesaggio

### 3.2 Energia elettrica da fonti rinnovabili

Dal 1° gennaio 2009 per gli edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica

non inferiore a 1,00 kW per ciascuna unità abitativa e a 5 kW per fabbricati non residenziali di estensione superficiale non inferiore a 100 mq di slp.

### **3.3 Impianti solari fotovoltaici**

e' fatto obbligo, fatti salvi documentati impedimenti di natura tecnica e/o connessi allo sfruttamento ottimale dell'energia solare, di semi-integrare o integrare agli elementi costruttivi gli impianti solari fotovoltaici.

### **3.4 Sistemi solari passivi**

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio;
- b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d) abbiano una profondità non superiore a 1m;
- e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
- f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

### **3.5 Geotermia e raffrescamento solare**

Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:

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

## **4 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

### **4.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile**

È obbligatoria l'installazione di contatori individuali/contaltri di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Quanto sopra è obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti costituenti unità immobiliari indipendenti e per gli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo se costituenti unità immobiliari indipendenti. Negli immobili esistenti la disposizione si applica qualora venga rifatta la rete di distribuzione dell'acqua potabile.

### **4.2 Riduzione del consumo di acqua potabile**

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

edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti costituenti unità immobiliari indipendenti, per gli interventi di recupero del sottotetto ad uso abitativo se costituenti unità immobiliari indipendenti e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche nonché l'installazione di riduttori di flusso su rubinetti e docce.

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

3. Negli edifici condominiali con più di 4 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m<sup>2</sup>, è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006.

4. Negli edifici ad uso non residenziale (classi E2-E7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

5. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

6. Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.

#### **4.3 Recupero acque piovane**

1. Per la riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

2. Gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo pari a minimo 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> di superficie delle predette aree. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### **4.4. Riduzione effetto gas radon**

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.

2. In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

#### 4.5 Controllo del microclima esterno

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, si suggerisce l'adozione delle seguenti misure di sistemazione esterna.

##### 1. Essenze arboree

L'utilizzo di essenze arboree ha le seguenti finalità:

- a. protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
- b. contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
- c. indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
- d. abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
- e. schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura, nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali);

##### 2. Parcheggi "verdi"

Per aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:

- a. utilizzo di pavimentazione verde impermeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici;
- b. piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale)

##### 3. Pavimentazioni esterne

Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività):

- a. utilizzo, per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali: tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo;
- b. utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una profondità di cm 100 sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).

## 5 EFFICIENZA ENERGETICA NEGLI EDIFICI CLASSE E8

### 5.1. Energia

1. Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.

2. Sono inoltre da considerare i seguenti elementi:

- Edifici compatti (rapporto S/V < 0,45);
- bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura > 1.2 m/s);
- utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il

riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;

- utilizzo di motori di classe di efficienza energetica EFF1 o superiori a velocità variabili o con inverter.

## 5.2 Efficienza nell'utilizzo dell'acqua

1. In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.

### 2. Impianto di distribuzione

Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.

### 3. Recupero delle acque piovane

La norma sul recupero delle acque piovane, descritta all'articolo 4.3 del presente Allegato al Regolamento Edilizio, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8).

Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

### 4. Riutilizzo delle acque di scarto dei processi industriali

È obbligatorio nei cicli produttivi in cui siano presenti acque di scarto convogliare, raccogliere e riutilizzare le stesse per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, previo, se del caso, opportuno trattamento. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA.

Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

La non realizzazione di tali sistemi di recupero delle acque deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

### 5. Efficienza nell'uso dell'acqua

I sistemi per l'utilizzo dell'acqua nei cicli produttivi devono essere indirizzati verso la massima efficienza d'utilizzo, anche prevedendo l'utilizzo dell'acqua di scarto proveniente da processi produttivi a "monte" verso utilizzi compatibili di processi produttivi di "valle", anche tra diverse aziende.

### 6. Sistemi per la distribuzione di acqua calda

Gli eventuali sistemi per la distribuzione di acqua calda o di vapore, devono essere progettati al fine di ridurre al minimo le dispersioni di calore compatibilmente con le necessità specifiche connesse alle attività produttive: adeguata coibentazione delle tubazioni, controllo della temperatura del fluido distribuito, anelli di ricircolo ove necessari, ecc.

### 7. Recupero del calore dalle acque di scarico

Qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse [scambiatore di calore o sistema a pompa di calore]; il calore recuperato deve essere riutilizzato

all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento).

La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

8. Impianti idrici nelle parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili degli edifici a destinazione industriale o artigianale

Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, le parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili (uffici, spogliatoi, alloggi del custode e/o del proprietario, ecc.) devono adeguarsi a quanto disposto negli articoli 35, 36 e 37 precedenti in relazione agli edifici a destinazione residenziale e/o terziaria (classi E1-E7).

## **6 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI INSEDIATI NEL TERRITORIO COMUNALE**

Gli edifici nuovi e quelli oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale devono garantire una prestazione energetica minima del sistema edificio-impianto, secondo la classificazione di cui al pt. 1.11 del presente allegato C, corrispondente alla classe B.

Al termine delle opere il rispetto della prestazioni energetiche del sistema edificio-impianto prescritta dal presente Allegato, documentata mediante il deposito dell'attestato di certificazione energetica, costituisce condizione necessaria per l'inoltro della domanda/dichiarazione di agibilità dell'immobile.

## **7 – SVILUPPO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE**

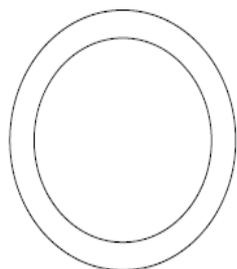
Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

## **8 DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE**

All'atto di presentazione del permesso di costruire o delle D.I.A. devono essere allegati idonei elaborati (relazione ed elaborati grafici) a dimostrazione dell'ottemperanza a quanto disposto dal presente allegato.

ALLEGATO A/C

CHECK LIST



Comune di Comune

Provincia di Milano

**Riservato all'Ufficio Tecnico**

Protocollo n° \_\_\_\_\_

Permesso di Costruire / Denuncia di  
Inizio Attività n° \_\_\_\_\_**Riservato al Tecnico Certificatore**

Protocollo n° \_\_\_\_\_

Emesso il \_\_\_\_\_

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### Check list interventi obbligatori

*in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili*

Progettista: \_\_\_\_\_

Proprietario: \_\_\_\_\_

Edificio: \_\_\_\_\_

situato in: \_\_\_\_\_

Tipologia di intervento

<input type="checkbox"/> Esistente	<input type="checkbox"/> Ampliamento
<input type="checkbox"/> Sottotetto	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione

Destinazione d'uso

<input type="checkbox"/> Residenza	<input type="checkbox"/> Commerciale	
<input type="checkbox"/> Uffici	<input type="checkbox"/> Mista	<input type="checkbox"/> Ospitalità

Data: \_\_\_\_\_

DATI PROGETTO				Verifiche	
				P	C
Dati climatici	Zona climatica	GG	T <sub>est</sub> prog (°C)		
Dati geometrici	S disp. [m <sup>2</sup> ]	V risc [m <sup>3</sup> ]	S/V [m <sup>-1</sup> ]		
	Sup. Utile [m <sup>2</sup> ]				
Dati energetici	Q [W]	Fabbisogno Energetico [kWh/m <sup>2</sup> a]			

## CARATTERISTICHE INVOLUCRO

Coibentazione strutture	U [W/m <sup>2</sup> K]	s [m]	Caratteristiche isolante			Verifiche	
			Tipo di isolante	λ [W/mK]	s [m]	P	C
Pareti esterne 1							
Pareti esterne 2							
Copertura 1							
Copertura 2							
Basamento su terreno							
Basamento su pilotis							
Pareti verso locali non riscaldati							
Solette verso locali non riscaldati							
Serramenti	U (W/m <sup>2</sup> K)	U media (W/m <sup>2</sup> K)	Caratteristiche tecniche			Verifiche	
Telaio			<input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Metallo a taglio termico <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Altro			P	C
Vetro			<input type="checkbox"/> Vetro semplice <input type="checkbox"/> Vetro camera <input type="checkbox"/> Basso emissivo <input type="checkbox"/> Altro				

## CARATTERISTICHE IMPIANTO TERMICO

Generatore di calore	Potenza (kW)	Caratteristiche tecniche	Verifiche	
			P	C
<input type="checkbox"/> Autonomo <input type="checkbox"/> Centralizzato <input type="checkbox"/> A condensazione <input type="checkbox"/> Altro _____		Marca _____ Modello _____ <input type="checkbox"/> Metano <input type="checkbox"/> Gasolio <input type="checkbox"/> GPL <input type="checkbox"/> Altro		
Terminali scaldanti		<input type="checkbox"/> Radiatori <input type="checkbox"/> Pannelli radianti <input type="checkbox"/> Ventilconvettori <input type="checkbox"/> Altro		
Sistema di regolazione		<input type="checkbox"/> Centralizzata <input type="checkbox"/> Valvole termostatiche <input type="checkbox"/> Altro		
Sistema di contabilizzazione		<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Marca _____ Modello _____		
Produzione di acqua calda		<input type="checkbox"/> Centralizzata <input type="checkbox"/> Autonoma		

## CARATTERISTICHE IMPIANTO SOLARE TERMICO

Impianto solare	Caratteristiche generali				Verifiche	
	Area Coll. [m <sup>2</sup> ]	Utenti [numero]	Consumo [l/g]	Accumulo [m <sup>3</sup> ]	P	C
Dati di progetto						
Ubicazione	<input type="checkbox"/> In copertura <input type="checkbox"/> In facciata <input type="checkbox"/> A terra					
	Orientamento		Inclinazione (°)			
Tipologia collettori	<input type="checkbox"/> Piani vetrati <input type="checkbox"/> Piani non vetrati <input type="checkbox"/> Sottovuoto					

## CARATTERISTICHE IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO

Impianto fotovoltaico	Caratteristiche generali				Verifiche	
	Area tot. [m <sup>2</sup> ]	Potenza picco [kWp]	Copertura fabbisogno [%]	<input type="checkbox"/> Connesso alla rete (grid connected) <input type="checkbox"/> Isolato (stand alone)	P	C
Dati di progetto						
Ubicazione	<input type="checkbox"/> In copertura <input type="checkbox"/> In facciata <input type="checkbox"/> A terra					
	Orientamento		Inclinazione (°)			
Tipologia celle	<input type="checkbox"/> Silicio amorfo <input type="checkbox"/> Silicio policristallino <input type="checkbox"/> Silicio Monocristallino					

## VERIFICHE DI COERENZA CON LA RELAZIONE DI CUI ALLA D.G.R. 8/5773

		Note
Coerenza tra la volumetria indicata nella relazione tecnica e quella indicata nella DIA o nel PC	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Coerenza tra relazione tecnica e gli elaborati grafici	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Le strutture sono coerenti con quelle indicate nella Relazione prevista dalla DGR 8/5773	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Coerenza tra gli spessori dei materiali isolanti utilizzati e la trasmittanza delle diverse strutture	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Presenza della certificazione relativa alle prestazioni termiche dei componenti edili e dei materiali isolanti	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Presenza di disegni di dettaglio relativamente ai ponti termici	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	

**ALLEGATO B/C**

**MODULO RACCOLTA DATI**

**(FILE EXCEL, COMPILABILE ON-LINE, DISPONIBILE SUL SITO DELLA PROVINCIA DI MILANO**

**[www.provincia.milano.it/ambiente/energia/doc/LGP\\_rev %20250608.pdf](http://www.provincia.milano.it/ambiente/energia/doc/LGP_rev_%20250608.pdf)**)

## MODULO RACCOLTA DATI

### Catasto Energetico Informativo del Comune di Comune

*Da compilare a cura del Tecnico Certificatore, all'atto della consegna dell'Atto di Certificazione Energetica per il riscaldamento*

Comune di \_\_\_\_\_

#### DATI GENERALI

Oggetto dell'intervento  Protocollo \_\_\_\_\_  
 Tipologia edilizia  Soggetto Certificatore \_\_\_\_\_  
 Tipo di edificio  N° Accredittamento \_\_\_\_\_  
 Destinazione d'uso

Anno di costruzione (formato: aaaa)

Anno di ristrutturazione (formato: aaaa)

Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_

Indirizzo (Via/Piazza, n°)

CAP \_\_\_\_\_

#### INDICATORI DI FABBISOGNO ENERGETICO CALCOLATI

Fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) - EP<sub>h</sub>  kWh/m3anno  
 Fabbisogno energetico dell'involucro (climatizzazione invernale) - E<sub>h</sub>  kWh/m3anno  
 Fabbisogno specifico di energia primaria (Acqua Calda Sanitaria) - EP<sub>u</sub>  kWh/m3anno  
 Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2</sub> eq  kg/m3anno

#### DATI EDIFICIO

Superficie netta riscaldata  m<sup>2</sup> Volume lordo riscaldato  m<sup>3</sup>  
 Superficie lorda riscaldata  m<sup>2</sup> Coefficiente di forma [S/V]  m<sup>-1</sup>  
 Volume netto riscaldato  m<sup>3</sup> Vettore energetico impianto di riscaldamento

#### DATI IMPIANTO

##### CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

Tipologia impianto Autonomo  Generatore di calore Caldaia a condensazione   
 Potenza termica nominale al focolare  kW Regolazione Singolo ambiente   
 Produzione acqua calda sanitaria Autonomo  Sistema di contabilizzazione individuale HO

##### CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

Impianto presente  Tipo impianto Autonomo  Volume climatizzato  %

#### DATI IMPIANTI ALIMENTATI A FONTI RINNOVABILI

Impianto solare termico Presente  Tipologia collettori Non estrito  Superficie captante  m<sup>2</sup>  
 Impianto solare fotovoltaico Non presente  Tipologia celle  Superficie captante  m<sup>2</sup>

Data \_\_\_\_\_

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Stampa digitalizzata