



COMUNE DI ALBANO SANT' ALESSANDRO (BG)

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (REC)

indice

premesse

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	6
--	----------

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	8
---	----------

titolo I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	8
--	----------

capo I SUE, SUAP e organismi consultivi	8
---	---

1. Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).....	8
2. Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale	8
3. Le modalità di coordinamento con il SUAP	9
4. La Commissione Edilizia comunale	9
5. La Commissione per il paesaggio	10

capo II Altre procedure e adempimenti edilizi	12
---	----

1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	12
2. Certificato di destinazione urbanistica.....	12
3. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	12
4. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	12
5. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	14
6. Pareri preventivi.....	14
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	15
8. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	15
9. Concorsi di urbanistica e di architettura	16
10. Fascicolo del fabbricato	16

titolo II DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	18
---	-----------

capo I Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	18
--	----

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.	18
2. Ultimazione dei lavori.....	19
3. Occupazione di suolo pubblico	20

capo II Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	21
---	----

1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	21
2. Punti fissi di linea e di livello	21
3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	21
4. Cartelli di cantiere	23

capo IV infrastrutture e reti tecnologiche.....	66
1. Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi.....	66
2. Depurazione e smaltimento delle acque.....	66
3. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	66
4. Reti ed impianti tecnologici degli edifici.....	66
5. Ricarica dei veicoli elettrici.....	68
6. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	68

capo V Rigenerazione urbana, qualità architettonica e inserimento paesaggistico 69

1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	69
2. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	69
3. Allineamenti.....	69
4. Piano del colore.....	69
5. Illuminazione di spazi aperti e di edifici.....	70
6. Griglie ed intercapedini.....	71
7. Interventi sulle facciate degli edifici.....	71
7.1 - Intonacatura e colorazione dei prospetti.....	71
7.2 - Zoccoli e decorazioni.....	72
7.3 - Elementi architettonici di pregio.....	73
8. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	73
9. Cartelloni pubblicitari.....	73
10. Muri di cinta.....	73
11. Beni culturali e edifici storici.....	74
12. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	74

capo VI Elementi costruttivi 75

1. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	75
2. Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	76
3. Intercapedini e griglie di aerazione.....	76
4. Aree esterne di pertinenza degli edifici.....	76
5. Piscine.....	77

titolo IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

73

1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	78
2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	78
3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	78

titolo V NORME TRANSITORIE 79

1. Aggiornamento del regolamento edilizio.....	79
2. Disposizioni transitorie.....	79

premesse

L'evolversi dei provvedimenti normativi di carattere nazionale e regionale ha determinato la necessità di allestire uno strumento regolativo aggiornato, ma privo di ridondanze e sovrapposizioni con le disposizioni sovraordinate o di natura urbanistica.

Ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. XI/695 del 24 ottobre 2018 i Comuni, nello sviluppare il proprio specifico regolamento, hanno l'obbligo di mantenere le titolazioni in grassetto di cui all'indice tipo (allegato A della D.G.R.), mentre non hanno l'obbligo di compilare tutte le parti dello schema di regolamento ma possono essere compilate solamente quelle di loro interesse o previste da normative nazionali e/o regionali, di cui all'allegato C della medesima D.G.R.

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Il presente Regolamento edilizio è redatto in attuazione della Delibera di Giunta Regionale n. XI/695 del 24 ottobre 2018 recante "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

In tal senso, come da esso disposto al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali:

- 1) per le "definizioni tecniche uniformi [DTU]" si rinvia all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 (*link* <https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0/dgr-695-2018-adozione-regolamento-edilizio-tipo.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0-n5I5JE9>); con la precisazione che le definizioni tecniche uniformi in materia edilizia trovano diretta applicazione, mentre quelle aventi "incidenza urbanistica" avranno comunque efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT;
- 2) per la modulistica unificata edilizia si rimanda alla modulistica regionale unificata e standardizzata vigente (*link*: https://www.procedimenti.servizirl.it/procedimenti/html/public/servizio/Ambito_2/edilizia);
- 3) per:
 - a. la DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, dell'ESECUZIONE DEI LAVORI e del CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ;
 - b. i REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE che devono essere osservati nell'attività edilizia;
 - c. la DISCIPLINA RELATIVE AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

- d. la **NORMATIVA TECNICA** avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e i **REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE** stabilite dalla normativa statale e regionale;
- e. i **REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI**;

si rimanda all'ALLEGATO C - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 (*link* <https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0/dgr-695-2018-adozione-regolamento-edilizio-tipo.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0-n515JE9>)

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

capo I **SUE, SUAP e organismi consultivi**

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Si rinvia all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art 32 della LR 12/05 e s.m.i.

2. Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

Il SUE accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente in modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.

La presentazione delle domande, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni da parte di soggetti giuridici e/o concernenti attività produttive sono presentati esclusivamente in modalità telematica.

3. Le modalità di coordinamento con il SUAP

Ai sensi del D.P.R. 07/09/2010 n. 160, e s.m.i. le funzioni amministrative in materia di insediamenti produttivi, vengono delegate per l'intero procedimento alla Camera di Commercio di Bergamo.

Le modalità operative del SUAP sono stabilite da apposito regolamento.

4. La Commissione Edilizia comunale

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di istituire la Commissione edilizia quale organo di consulenza tecnica. In tal caso essa sarà così disciplinata:

- 1 esprime il proprio parere su tutte le domande di permesso a costruire e sulle S.C.I.A. di particolare complessità, per le quali il Dirigente o l'Assessore richiede espressamente il parere dell'organismo consultivo;
- 2 dà parere sulle eventuali proposte di modifica al presente regolamento, sui progetti delle opere per le quali sia prescritto un atto abilitativo e, in genere su quanto può interessare l'edilizia, il decoro, l'ambiente, anche riguardo all'arte e agli elementi naturali, sull'interpretazione del presente regolamento edilizio qualora esse si prestino a incertezza interpretativa. La Commissione Edilizia potrà indicare modifiche ai progetti e richiedere tutte quelle indicazioni che riterrà necessarie ad effettuare eventualmente accertamenti in luogo.
- 3 Essa è composta da:
 - a) Dal Responsabile del servizio Edilizia e Urbanistica o suo delegato con funzioni di Presidente e segretario verbalizzante senza diritto di voto;
 - b) Un numero di componenti nominati in rappresentanza dei gruppi consiliari scelti tra tecnici esperti di urbanistica, edilizia, ambiente, storia dell'arte così determinato:
 - un componente designato da ciascuno dei gruppi consiliari di minoranza;
 - tanti componenti quanti quelli di minoranza più uno, designati dalla maggioranza consiliare;
 - un esperto in materia di superamento di barriere architettoniche;
- 4 I membri della Commissione Edilizia sono nominati dalla Giunta Comunale, sono rieleggibili e durano in carica di norma cinque anni salvo diversa durata in carica del Consiglio Comunale.
- 5 Il Commissario che cessa dall'ufficio prima della scadenza del quinquennio viene sostituito mediante nuova nomina da parte della Giunta Comunale, il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il Commissario sostituito. I Commissari decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo per tre sedute consecutive della Commissione. La decadenza, su richiesta del sindaco, è dichiarata dalla Giunta Comunale, che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.
- 6 Per i componenti della Commissione Edilizia, sussistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla Legge per i consiglieri comunali, nonché quelle richiamate dalla Circolare Ministeriale 5 settembre 1966n. 3968, che vieta l'inclusione, tra i componenti della Commissione Edilizia, di rappresentanti di organi statali.
- 7 Per l'esame di particolari problemi, il Presidente, può invitare a partecipare alle sedute della commissione persone, tecnici, avvocati o comunque professionisti di specifica competenza senza diritto di voto.

La Commissione edilizia comunale si riunisce nella residenza municipale ogni qualvolta, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del numero delle pratiche giacenti presso l'ufficio, lo ritenga opportuno. La Commissione convocata dal Responsabile del Servizio mediante invito scritto da recapitarsi almeno quattro giorni prima della riunione, salvo casi di urgenza. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno cinque membri elettivi.

I pareri della Commissione sono espressi a maggioranza assoluta dei voti e, se negativi anche parzialmente, dovranno essere motivati.

La Commissione ha facoltà di sentire durante le adunanze i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. I commissari, non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati, o all'esecuzione dei quali siano essi stessi interessati o parenti sino al 2° grado. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale. I processi verbali delle adunanze sono iscritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto in merito al parere espresso, e vengono firmati da tutti i componenti presenti e dal segretario. Una copia di ogni progetto al quale corrisponde un parere verbalizzato, dovrà essere firmata dal Segretario della Commissione

5. La Commissione per il paesaggio

La Commissione per il paesaggio è organo tecnico del Comune che, ai sensi dell'art. 81 del Capo II del Titolo V della Parte II della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i., esprime pareri obbligatori motivati e non vincolanti nei casi espressamente indicati dalla legge nelle materie indicate all'art. 80 della medesima LR 12/05.

La commissione è costituita da 3 membri ordinari che abbiano particolare, qualificata e riconosciuta esperienza nella tutela paesaggistico ambientale, nominati dalla Giunta Comunale.

I membri devono possedere i seguenti requisiti minimi: possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola secondaria di secondo grado in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio dal punto di vista della tutela e valorizzazione del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali e devono altresì aver maturata una qualificata esperienza almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopraindicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite all'ente locale al quale si presenta la candidatura.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta e ogni altro titolo professionale attinente dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

Sono fatte salve le norme vigenti in materia di incompatibilità e conflitto di interessi.

Il Presidente della Commissione è nominato alla prima seduta dai membri stessi.

La Commissione dura in carica quanto l'Amministrazione che l'ha nominata, pur continuando ad espletare la sua funzione fino all'insediamento della nuova Commissione e, comunque entro 4 giorni dalla scadenza, secondo la disciplina degli organi amministrativi.

Decadono dall'incarico quei membri che risultano assenti per almeno tre sedute consecutive della Commissione senza giustificato motivo.

I membri nominati dalla Giunta Comunale in sostituzione di quelli decaduti o dimissionari restano in carica fino alla scadenza della Commissione.

Le sedute ordinarie della Commissione sono convocate dal Presidente con avviso scritto da trasmettere tramite notifica, e-mail ai membri almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza.

In caso di urgenza la convocazione potrà avvenire con una delle suindicate modalità, ma almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la seduta.

La seduta è valida con la presenza della maggioranza dei componenti; la mancanza del Presidente rende nulla la seduta.

I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

Il voto va sempre espresso in forma palese.

Su ciascun progetto esaminato verrà apposto il timbro della Commissione, la data della seduta, la firma del Presidente e dei membri presenti.

Il verbale della seduta è redatto dal Presidente, o suo delegato, o da un membro della Commissione e deve contenere:

- l'indicazione dei presenti;
- il parere motivato;
- eventuali pareri difformi e posizioni di astensione motivati da parte del membro che li esprime.

Le pratiche da trasmettere possono essere precedentemente visionate dai membri della Commissione durante il normale orario di lavoro degli uffici.

Il Presidente stabilisce l'ordine dei lavori e assume i necessari provvedimenti per il loro regolare svolgimento.

Il Presidente ha facoltà di invitare alle sedute della Commissione persone con particolari qualifiche e competenze quando ritenga necessario acquisirne il parere. È inoltre in facoltà del Presidente invitare, eventualmente, il progettista delle pratiche in esame, il quale, dopo aver relazionato, dovrà lasciare la seduta.

capo II **Altre procedure e adempimenti edilizi**

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

L'istituto dell'autotutela amministrativa, nonché la possibilità di partecipare al procedimento amministrativo di rilascio dei titoli abilitativi, sono disciplinati dalla Legge 241/1990.

2. Certificato di destinazione urbanistica

Si rinvia all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

1. L'istanza di rilascio del certificato di destinazione urbanistica può essere presentata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederlo e dev'essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia. Alla domanda è necessario allegare:
 - a) Carta d'identità del richiedente,
 - b) Estremi catastali dell'area oggetto della domanda,
 - c) Planimetria con evidenziata l'area oggetto dell'istanza.
2. Il certificato è rilasciato dall'autorità comunale e specifica:
 - a) le disposizioni urbanistiche vigenti e adottate riguardanti l'area interessata;
 - b) la disciplina urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
 - d) i vincoli ai quali è assoggettata l'area.

3. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

Si rinvia agli articoli 15 e 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

4. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta della ATS, può dichiarare inagibile un edificio o parte di esso per motivi di igiene. Tra i motivi che determinano la situazione di inagibilità si segnalano:

- a. condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b. assenza di idonei dispositivi attivi e passivi (l'idoneità implica che i dispositivi garantiscano un sufficiente livello di sicurezza nel loro utilizzo) atti ad assicurare il benessere termico;
- c. requisiti di superficie, di altezza e volume inferiori all'85% ai valori previsti;
- d. assenza di idonei dispositivi atti a garantire comfort termico e visivo (in edilizia tradizionale requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori al 60% ai valori previsti);
- e. indisponibilità di servizi igienici;
- f. indisponibilità di acqua potabile;
- g. indisponibilità dell'impianto elettrico

Un alloggio dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi e rilascio di nuova agibilità.

4.1 – Dichiarazione di alloggio antigienico

L'alloggio può ritenersi antigienico quando ricorre anche una sola delle seguenti ipotesi:

- a) è privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio;
- b) presenta consistenti livelli di umidità;
- c) presenta inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
- d) i locali principali di abitazione presentino indici di superficie e di altezza inadeguati rispetto a quanto previsto dai punti 3.9 (Tipi di spazi negli alloggi) e 3.10 (Altezze dei locali), 3.11 (Superfici e volumi minimi dei locali) del successivo TITOLO III – Capo 1.

La dichiarazione di alloggio antigienico viene proposta al competente ufficio comunale dal responsabile del Servizio di Igiene pubblica ed Ambientale dell'A.T.S.

Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.

Un alloggio dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che il competente Servizio Igiene Pubblica ed Ambientale dell'A.T.S. abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di anti-igienicità.

4.2 - Dichiarazione di alloggio inabitabile per ragioni igieniche

Con riferimento all'articolo 26 del D.P.R. n. 380/2001 e all'articolo 222 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con Regio Decreto n. 1265 del 1934, il Sindaco, sentito il parere o su richiesta del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica ed Ambientale dell'A.T.S, può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi d'igiene.

I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:

- a. condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b. alloggio improprio (sottotetto non abitabile, rustico, box);
- c. mancanza di un adeguato sistema di riscaldamento;
- d. superficie ed altezza che non raggiungono l'85% dei parametri previsti dai successivi punti 3.9 (Tipi di spazi negli alloggi) e 3.10 (Altezze dei locali), 3.11 (Superfici e volumi minimi dei locali) del successivo TITOLO III – Capo 1;
- e. la presenza di requisiti di areoilluminazione inferiori del 70% rispetto a quelli previsti dai successivi punti 3.5 (Ventilazione dei locali), 3.6 (Riscaldamento d'aria), 3.8 (Illuminazione naturale) del successivo TITOLO III – Capo 1;
- f. la mancata disponibilità di servizi igienici;
- g. la mancata disponibilità di acqua potabile;
- h. la mancata disponibilità di servizio cucina.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza comunale, e non potrà essere rioccupato se non dopo la realizzazione di opere edili che consentano l'acquisizione di una condizione adeguata di abitabilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

4.3 - Dichiarazione di alloggio inabitabile per ragioni di precarietà statica

Qualora venga accertata, attraverso apposita perizia o dichiarazione di professionista abilitato, la precarietà statica di un edificio o la stessa risulti da un sopralluogo dei vigili del fuoco, il Responsabile del Settore comunale competente dichiara l'inagibilità dell'immobile e ne ordina lo sgombero.

Fatta salva la norma di cui all'art. 54 decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, qualora si renda necessario a tutela delle vie e degli spazi pubblici, il dirigente ingiunge agli aventi titolo l'esecuzione, sull'immobile in precarie condizioni statiche, delle opere necessarie a ripristinare le condizioni di sicurezza degli stessi spazi. Se gli intimati non vi provvedono, le opere possono essere eseguite dal Comune, a spese degli intimati.

La presente norma si applica anche quando la situazione di pericolo sia causata da impianti tecnologici difettosi o obsoleti.

5. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione, comprese le eventuali maggiorazioni o agevolazioni, è determinato dalla legge in relazione alla destinazione dell'immobile.
2. Il contributo di costruzione è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione e dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti.
3. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda (si rimanda all'allegato A della Prima parte dell'Indice relativa ai "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia") o al volume urbanistico (si rimanda all'allegato A della Prima parte dell'Indice relativa ai "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia") oggetto di intervento, calcolati secondo le indicazioni dello strumento urbanistico e del presente Regolamento. Il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato secondo le tabelle della normativa vigente.
 4. Nel rispetto della normativa nazionale e regionale il contributo di costruzione è determinato secondo gli importi vigenti stabilite dal Comune ed è corrisposto entro 30 giorni dalla notifica di richiesta di pagamento.
 5. A richiesta dell'interessato è consentito il pagamento rateizzato del contributo di costruzione, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.
6. Le modalità di calcolo del contributo, i casi di maggiorazione, riduzione ed esonero sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune.

6. Pareri preventivi

Quando l'intervento edilizio, non soggetto alla preventiva approvazione di un Piano attuativo, incide in modo significativo sull'assetto urbanistico oppure ha rilevanza architettonica, può essere oggetto di istanza di parere preventivo.

Il progetto relativo alla richiesta di parere preventivo è costituito almeno da:

- a) una relazione contenente:
 - la descrizione dello stato di fatto dell'immobile;
 - la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento;
 - l'indicazione delle specifiche destinazioni d'uso con le eventuali variazioni previste;
 - l'indicazione delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare;
 - l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi.
 - b) i calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona.
 - c) elaborati grafici, in scala adeguata, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida sul relativo assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale.
 - d) esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), con allegata dettagliata relazione d'inserimento nel contesto.
- Qualora l'intervento richieda l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il progetto in argomento è costituito, oltre che dagli elementi sopra indicati, anche da una relazione contenente:
- a) l'indicazione della fonte del vincolo;
 - b) la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del contesto urbano e/o ambientale in cui si inserisce;
 - c) la descrizione dell'attuale stato di conservazione dell'immobile;

- d) l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare (sia nelle costruzioni che nelle sistemazioni delle aree scoperte) il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto di tutela.

Il contenuto delle relazioni e degli elaborati grafici, di cui ai due commi precedenti, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi, per i quali il richiedente chiede un parere preliminare.

Il Responsabile del Settore comunale competente, entro 60 giorni dalla presentazione del progetto preventivo, formula il parere comunicandolo al richiedente. Il termine suddetto può essere interrotto al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare il progetto preliminare ed a consentire l'espressione del parere.

Il parere preventivo può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

L'espressione di parere preventivo favorevole non ha efficacia di titolo abilitativo edilizio.

Il progetto preventivo può essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche ed in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.

7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

Gli interventi strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni possono essere eseguiti, previa comunicazione che accerti, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, l'effettività del pericolo. Tali opere riguardano esclusivamente la messa in sicurezza demandando l'intervento edilizio definitivo alla presentazione di idonei titoli.

Nel caso in cui il titolo già sussista, ma non sia ancora efficace, dette opere possono essere iniziate anche prima dell'efficacia del titolo abilitativo; in questi casi deve essere fatta immediata comunicazione all'Amministrazione comunale.

Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verificano crolli, il direttore dei lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi. I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo per la variante necessaria.

Gli atti contingibili ed urgenti di iniziativa diretta dell'Amministrazione Comunale sono assunti dal Sindaco ai sensi dell'art 50 del Dlgs 267/2000 (Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali).

8. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Si rinvia alla Legge n. 241/1990, alla Legge n. 190/2012, ai Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016.

L'Amministrazione Comunale pubblica, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari, sul proprio sito internet:

- l'elenco degli uffici ove è possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione;

- le circolari, le disposizioni, le determine e gli atti attinenti all'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
- l'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
- l'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche presentate;
- i nominativi del Responsabile del Procedimento e del Responsabile del Settore comunale cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
- l'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.

9. Concorsi di urbanistica e di architettura

Il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, può indicare procedure per eventuali concorsi di urbanistica e di architettura per promuovere la qualità del progetto anche nella sua dimensione paesaggistica.

In tal caso la procedura per il concorso di progettazione deve essere in forma aperta, gestita da un responsabile unico del concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento.

Il RUC deve, con uno specifico documento di concorso, fornire ai concorrenti:

- a. le condizioni, le procedure, le regole del concorso ed i criteri di valutazione delle proposte;
- b. le regole urbanistico/edilizie vigenti;
- c. il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti sull'area;
- d. la scheda-programma del concorso (linee guida) nel caso di Piani attuativi e di interventi edilizi diretti convenzionati, preventivamente presentata agli uffici competenti e valutata favorevolmente dalla Commissione per il paesaggio.

In fase di concorso, il RUC deve garantire l'anonimato dei concorrenti.

Il RUC deve garantire adeguata pubblicità e pubblicizzazione del concorso con la pubblicazione in un'apposita pagina del sito web del Comune di Albano Sant'Alessandro.

L'esito del concorso è riportato su apposito verbale, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di convenzione.

10. Fascicolo del fabbricato

Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini, sono tenuti a costituire e mantenere il "Fascicolo del fabbricato" per ogni edificio privato o pubblico.

Il fascicolo del fabbricato è un documento tecnico nel quale sono contenute tutte le informazioni relative alle caratteristiche di un determinato immobile, il suo stato di agibilità e sicurezza, sotto il profilo della stabilità, dell'impiantistica e della manutenzione.

Con il Fascicolo è possibile individuare anche la singola unità immobiliare sotto tutti gli aspetti, tra cui la legittimità edilizia-urbanistica, lo stato di conservazione e programmare di conseguenza tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza l'immobile in tutte le sue componenti.

In particolare, il Fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi, allegabili anche solo in formato digitale:

- a) identificazione dell'edificio: individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile; titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali con relativi elaborati grafici; documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori e atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio; copia della documentazione relativa all'agibilità;

b) documentazione relativa alla struttura: copia delle denunce dei cementi armati e deposito sismico (strutture); collaudo statico e successive varianti, con relativi elaborati grafici; copia della certificazione dell'idoneità statica;

c) sicurezza/impiantistica : elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e relativi elaborati grafici; indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici; relazione energetica e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati; certificati di prevenzione incendi, con relativi elaborati grafici;

Con disposizione del Responsabile del Settore competente potrà essere messo a disposizione lo schema di Fascicolo del fabbricato, con tutte le informazioni necessarie, che deve essere allegato compilato, in prima battuta, all'istanza di titolo abilitativo edilizio e poi aggiornato con la comunicazione di fine lavori, per tutti gli interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia integrale o ampliamento superiore al 20% dell'edificio esistente.

In caso di vendita il "fascicolo del fabbricato" dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.

Nell'atrio d'ingresso dell'edificio condominiale dovrà essere apposta targhetta con nominativo e recapito dell'amministratore.

TITOLO II DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

capo I Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.

1.1 - Comunicazione d'inizio lavori

1. L'inizio lavori deve avvenire entro non oltre un anno dalla notifica dell'avviso di rilascio.
2. Nel caso di CILA e SCIA (ai sensi dell'art. 22 DPR 380/01 e smi) la comunicazione d'inizio lavori può coincidere con la presentazione della pratica edilizia medesima fatte salve diverse indicazioni relative alla modulistica unificata.
3. Nel caso di SCIA di cui all'art. 23 del DPR 380/2001 e smi la comunicazione di inizio lavori non può avvenire prima che siano trascorsi 30 (trenta) giorni dalla presentazione della pratica al SUE e qualora si tratti di SCIA condizionata a seguito dell'avvenuta efficacia della segnalazione medesima e comunque deve intervenire entro un anno dall'efficacia del titolo edilizio autocertificato.
4. Le comunicazioni di inizio lavori, per i diversi interventi edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001, dovranno essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Lombardia e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie.
5. Sono altresì soggetti a preventiva comunicazione da parte dell'interessato, i cambi di destinazione d'uso senza opere, di cui all'art. 52.2 della LR 12/2005 e smi, da effettuarsi con la presentazione di modulistica regionale prevista per la CILA.

1.2 - Rilascio del permesso di costruire e suoi termini di validità

Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

1.3 - Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica e privata incolumità.
2. In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.
3. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.

1.4 - Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. In caso di variazione del proprietario e/o del committente, gli interessati devono tempestivamente comunicare l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato, dare comunicazione dell'intervenuta variazione di titolarità. Tale voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

1.5 - Assenza del Direttore dei lavori

1. Qualora il Direttore dei Lavori nominato venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del permesso di costruire o del titolo abilitativo autocertificato dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione, allo Sportello Unico per l'Edilizia o lo Sportello Unico Attività Produttive, della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

2. Ultimazione dei lavori

1. Il termine di ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge o, nei casi legislativamente previsti, dalla convenzione, esso decorre dalla data di inizio dei lavori o dalla data di efficacia delle Comunicazioni e delle Segnalazioni.
2. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere presentata (allo Sportello Unico per l'Edilizia o allo Sportello Unico Attività Produttive) dal Titolare/Committente, congiuntamente al Direttore dei Lavori e all'impresa entro quindici giorni dall'ultimazione degli stessi corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.
3. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite/segnalate/comunicate sino state realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne ove previste.
4. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori sullo stato dei lavori eseguiti. In tal caso il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere e un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in attività.
5. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo secondo le modalità vigenti di legge.
6. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e comunque prima della scadenza del termine.
7. Nel caso di opere eseguite in forza di SCIA o di CILA l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato e attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o la dichiarazione che le opere non hanno comportato modifica del classamento.
8. In caso di S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire è richiesta la medesima documentazione prescritta per il permesso di costruire.
9. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi soggetti a convenzione urbanistica, deve essere verificata e attestata in sede di comunicazione di fine lavori.

3. Occupazione di suolo pubblico

L'occupazione di suolo pubblico è regolata dall'apposito regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone o da disposizioni organizzative assunte dall'organo comunale competente.

capo II **Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Prescrizioni generali: le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.
4. Il titolare, il committente e il costruttore rispondono della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed hanno l'obbligo di attenersi alle disposizioni che vengono impartite dall'Amministrazione.

2. Punti fissi di linea e di livello

1. Prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il direttore dei lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, e li comunica all'Amministrazione, fatta salva la possibilità di verifiche da parte del Comune che si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico e i punti fissi in contesti con particolari caratteristiche ambientali, architettoniche e orografiche.

3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. I cantieri, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio da eseguire, dovranno essere installati e condotti secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antiinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antiincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. La sicurezza dei cantieri è disciplinata dal D.lgs. n. 81/2008.
2. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno, della falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
3. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
 4. Al fine di evitare la proliferazione di piante infestanti, in particolare l'Ambrosia per il suo potere fortemente allergico, devono essere eseguiti periodici interventi di sfalcio e pulizia, con particolare attenzione ai cumuli di terra smossa e/o riportata.
 5. Al fine di evitare l'infestazione da zanzara tigre dal 1° aprile al 31 ottobre si deve:

- a. evitare raccolte idriche in bidoni o altri contenitori; in caso di presenza di contenitori con acqua, questi devono essere dotati di copertura oppure devono essere svuotati completamente con periodicità non superiore a 5 giorni;
 - b. disporre i materiali necessari all'attività e quelli di risulta in modo da evitare la formazione di accumuli d'acqua;
 - c. provvedere, in caso di sospensione dell'attività del cantiere, alla sistemazione di tutti i materiali presenti in modo da evitare la formazione di accumuli di acque meteoriche.
6. È fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle aree pubbliche o aperte al pubblico confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia od altri materiali che si depositano sulla sede stradale nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
 7. I cantieri devono essere dotati di idonee attrezzature di servizio conformi alle norme igienico-sanitarie (wc, docce, spogliatoi, pronto intervento, ecc.) per il personale addetto, qualora occorrenti e prescritti dalle apposite normative di settore.
 8. Il cantiere deve essere dotato di apposito "cartello di cantiere" come disposto dal successivo articolo.
 9. Nel cantiere, ai fini vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, devono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi ed i relativi elaborati grafici del progetto.
 10. Le attività di cantiere possono essere svolte negli orari disciplinati dal Regolamento di Polizia Urbana. Per dimostrate necessità e/o urgenze di lavoro tale orario può essere derogato previa autorizzazione da parte del competente ufficio comunale.
 11. Nel caso di interventi edilizi in edifici esistenti o in aree pertinenziali, il cantiere dovrà garantire anche la sicurezza di eventuali occupanti.
 12. I cantieri edili in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico devono essere isolati mediante recinzioni da realizzare con materiali idonei e decorosi e con altezza non inferiore a m 2,00, atte ad impedire l'accesso agli estranei alle lavorazioni, e devono essere opportunamente presegnalati con idonei dispositivi riflettenti e muniti di segnale luminoso per le ore notturne e nei casi in cui si abbia scarsa visibilità. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie di cantiere non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso. La recinzione dovrà essere mantenuta in condizioni ottimali con aspetto decoroso per tutta la durata delle opere e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento. L'Amministrazione può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo. L'Amministrazione comunale ha facoltà – nel rispetto del decoro urbano - di servirsi delle recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo. Quando le opere di delimitazione del cantiere comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve essere preventivamente richiesta all'Amministrazione Comunale la relativa concessione secondo le procedure in atto. Qualora la recinzione racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi.
 13. Qualora, per sopraggiunte cause, il cantiere fosse in stato di "interruzione dei lavori" che nel tempo possa far riscontrare una condizione di abbandono creando disagio e malessere sul territorio, è fatto obbligo al proprietario dell'area di provvedere alla eliminazione di eventuali presenze di vegetazione naturale, rifiuti, attrezzature in disuso, ecc.

4. Cartelli di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria relativa alle sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari, deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello di adeguate dimensioni (o installazione di più cartelli nel caso di cantiere avente estensione elevata) realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto e con materiali indelebili per il testo.
2. Il cartello deve contenere le seguenti indicazioni:
 - Estremi atti abilitativi (PdC / SCIA / CILA)
 - Oggetto dell'intervento
 - Estremi catastali
 - Titolare e Committente dell'intervento
 - Data inizio dei lavori
 - Termine massimo di fine lavori
 - Progettista
 - Direttore Lavori
 - Progettista strutture (se previsto)
 - Direttore Lavori strutture (se previsto)
 - Progettista impianti (se previsto)
 - Direttore Lavori impianti (se previsto)
 - Impresa/e assuntrice dei lavori
 - Imprese esecutrici dei lavori
 - Responsabile del cantiere
 - Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (se previsto)
 - Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (se previsto)
 - Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.)
 - Collaudatore statico (se previsto)
 - Certificatore energetico (se previsto)
3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello dovrà essere affisso sull'accesso comune di detto stabile.
4. Nel caso di opere pubbliche il cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
 - Estremi atti autorizzativi
 - Concessionario dell'opera
 - Responsabile Unico del Procedimento
 - Oggetto dell'appalto
 - Immagini e/o grafici illustrativi dell'opera (se possibile)
 - Immagini e/o grafici illustrativi del lavoro in appalto (se possibile)
 - Modalità di realizzazione
 - Importo lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro)
 - Costi sicurezza (se nominato il C.S.)
 - Ribasso d'asta
 - Impresa appaltatrice
 - Imprese sub-appaltatrici
 - Progettista architettonico
 - Progettista strutture
 - Progettista impianti tecnici
 - Direttore lavori
 - Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione
 - Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione
 - Direttore di cantiere

- Assistente tecnico
 - Estremi notifica preliminare (se nominato il C.S.)
 - Data contrattuale di inizio e termine dell'opera
 - Spazio per aggiornamento dati o comunicazioni pubbliche
 - Riferimenti ufficio competente della stazione appaltante
5. Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
 6. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria (art. 27 comma 4 DPR 380/2001).
 7. Il cartello di cantiere dovrà essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.
 8. L'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorni 5 dalla data di consegna dei lavori.

5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture posti nelle vicinanze.
2. Gli interventi di scavo e demolizione devono essere realizzati senza pregiudizio dei manufatti non oggetto dell'intervento, adottando tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata, nonché la tutela dell'ambiente.
3. Nel corso di interventi di scavo o demolizione che non riguardino l'intero stabile devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte dell'edificio non interessata dall'intervento.
4. La sicurezza degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di monitoraggio che devono interessare la zona circostante gli scavi e che devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati, anche indirettamente, dagli scavi o dalle demolizioni. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio, sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
5. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli, altri macchinari meccanici, e comunque prevedendo modalità adeguate per la discesa al suolo delle macerie e/o attrezzature, è data facoltà al comune di disporre accorgimenti particolari, oltre alla bagnatura, finalizzati ad evitare polverosità e disagi.
6. Nel caso di scavi e demolizione mediante esplosivi dovranno essere acquisite le opportune autorizzazioni previste dalla normativa di settore vigente;
7. Durante i lavori di demolizione e scavo si dovrà prestare attenzione alle emissioni acustiche che comunque dovranno rispettare i parametri del Piano Comunale di Classificazione Acustica vigente, fatte salve eventuali deroghe per il caso di specie.
8. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma;
9. L'accumulo e il trasporto dei materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni sono soggetti alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia, è fatto obbligo di conservazione presso il cantiere durante le lavorazioni di copia della documentazione relative alle procedure di cui al presente comma;
10. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali potenziali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti ovvero di potenziali ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.

11. Le operazioni di demolizione e di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora si rendesse necessario, per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico anche per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il titolare del titolo abilitativo o l'esecutore dei lavori dovrà preventivamente ottenere l'apposita concessione per l'occupazione del suolo pubblico, adottando tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
12. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette alla presentazione del relativo titolo abilitativo. L'esecuzione dell'intervento di demolizione è subordinata¹:
 - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso, qualora necessaria, prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di impianti a rete che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare, dove previsto, l'eventuale patrimonio arboreo.

6. Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali le quali si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziali.
3. Le tolleranze costruttive sono quelle disciplinate dall'art. 34-bis del DPR380/2001 e ss.mm.ii.
4. Le tolleranze esecutive di cui al comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

7. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

La sicurezza dei cantieri è disciplinata dal D.lgs. n. 81/2008. In caso di interruzione dei lavori il Committente deve garantire nel tempo la sicurezza, il decoro e l'igiene delle parti realizzate e delle aree di cantiere.

8. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o

alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

2. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
3. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

9. Rinvenimento di resti umani

In caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 21 ottobre 1975 n. 803, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

10. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Si rinvia al regolamento per l'occupazione degli spazi pubblici o alle specifiche disposizioni interne dell'A.C.

TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, LA RIGENERAZIONE, L'AMBIENTE, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

capo I **Disciplina dell'oggetto edilizio**

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

Le norme di cui al presente Capo sono:

- prescrittive negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione dell'intero immobile;
- non sono vincolanti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.

Le norme nazionali e regionali per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socioassistenziali, ricettive, ecc.) prevalgono – ove contrastanti- sul presente Regolamento.

2. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica

2.1 - Definizioni delle tipologie di interventi e classificazione degli edifici finalizzate

all'applicazione delle norme per l'efficienza energetica degli edifici

Le tipologie di interventi sono le seguenti:

a) nuova costruzione: è assimilata alla nuova costruzione la demolizione con ricostruzione,

qualunque sia il titolo abilitativo necessario;

b) ristrutturazione importante di un edificio: intervento che interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l'involucro edilizio che delimitano un volume climatizzato dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono;

c) ristrutturazione importante di primo livello: intervento che interessa l'involucro edilizio con

un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio,

costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e comporta anche la

ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva.

Pertanto, si ricade in un intervento di ristrutturazione importante di primo livello quando, in

aggiunta all'intervento sull'intero fabbricato, viene effettuata la modifica sostanziale sia dei

sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore dei servizi di climatizzazione preesistenti (invernale o estiva o entrambi, se presenti);

d) ristrutturazione importante di secondo livello: intervento che interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e può interessare

l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva;

e) ristrutturazione di un impianto termico: è un insieme di opere che comportano la modifica

sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore;

rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari, o parti di edificio, in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato;

f) riqualificazione energetica di un edificio: intervento non rientrante nella definizione di ristrutturazione importante di primo o secondo livello e che coinvolge una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e/o consiste nella nuova installazione o nella ristrutturazione di un impianto termico asservito all'edificio o di altri interventi parziali, ivi compresa la sostituzione del generatore. In tali casi i requisiti di prestazione energetica richiesti si applicano ai soli componenti edilizi e impianti oggetto di intervento, e si riferiscono alle loro relative caratteristiche termofisiche o di efficienza;

g) Ristrutturazione rilevante di un edificio, edificio che ricade in una delle seguenti categorie:

I. edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;

II. edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria.

La classificazione degli edifici ai fini energetici è la seguente:

— E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

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

E.1(2): abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, 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 ad 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 tossici – dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

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

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

E.4(2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;

E.4(3) quali bar, ristoranti, sale da ballo.

- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni.
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:
 - E.6(1) piscine, saune e assimilabili;
 - E.6(2) palestre e assimilabili;
 - E.6(3) servizi di supporto alle attività sportive.
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili.
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

2.2 - Certificazione energetica e targa energetica degli edifici

Relativamente agli obblighi di certificazione energetica degli edifici, le modalità di produzione, presentazione e rilascio dell'attestato di certificazione energetica, la classificazione energetica degli edifici, le modalità di rilascio della targa energetica, gli eventuali suoi aggiornamenti, si rimanda alla normativa generale.

2.3 - PRESTAZIONI ENERGETICHE DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO TERMICO

2.3.1 - Contenimento del fabbisogno termico del sistema edificio-impianto

1. Ai fini del rispetto dei principi di contenimento del fabbisogno termico degli edifici e più in generale del risparmio energetico, gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati sulla base dei criteri e delle verifiche di efficienza energetica definite dalla normativa generale e dalle norme del presente regolamento in quanto integrative.
2. Gli interventi edilizi relativi a casi e configurazioni di progetto particolari, che non trovassero adeguata rispondenza nella procedura generale di calcolo e certificazione in vigore, possono essere verificati e studiati secondo altri metodi, procedure o specifiche tecniche definiti da organismi nazionali, istituti di ricerca o enti universitari, purché in accordo con quanto definito dal Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192 e s.m.i., e specificatamente approvati allo scopo dall'Organismo Regionale di Accreditamento.
3. In tali casi il progettista e il certificatore energetico sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, nell'assicurare che le metodologie ed i criteri utilizzati siano conformi a quelli autorizzati dall'Organismo Regionale di Accreditamento e che i relativi risultati finali siano documentati in accordo alle specifiche indicazioni, se disponibili, allo scopo fornite da tale Organismo.

2.3.2 - Isolamento termico ed acustico dell'involucro e delle strutture edilizie

1. Per quanto attiene l'isolamento termico ed acustico si rimanda a quanto previsto dalla normativa generale in materia in tema di rispetto dei valori limite relativi a:
 - a) - fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
 - b) - rendimento stagionale dell'impianto termico;
 - c) - isolamento termico ed acustico e la verifica delle trasmittanze dell'involucro e delle strutture divisorie perimetrali e non.
2. In caso di intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura di edifici esistenti, i valori massimi di trasmittanza delle parti coinvolte nell'intervento debbono in ogni caso rispettare i limiti definiti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K) e debbono garantire il rispetto dei requisiti sull'inerzia termica. Vanno in ogni caso sempre rispettati i disposti di cui alla D.G.R. 8745/08 del 22/12/2008, in particolare l'art.5.
3. All'interno delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. sono previsti incentivi Volumetrici, variabili in riferimento alla destinazione urbanistica dell'intervento, per solu-

zioni costruttive che aumentino l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici oltre i limiti previsti dal D.G.R. 8745/08

4. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza e di inerzia termica di cui al precedente comma 2, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

5. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno applicate all'intero edificio. In caso di interventi relativi a ristrutturazioni parziali ed ampliamenti volumetrici le suddette prescrizioni sono da applicare alle sole parti oggetto dell'intervento.

2.3.3 - Orientamento dell'edificio e controllo degli apporti solari

1. La collocazione ed il posizionamento degli edifici all'interno di un lotto devono privilegiare il rapporto con l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, mirando in particolare a favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale e a mantenere sotto controllo il soleggiamento nel periodo estivo.

2. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, si raccomanda che gli edifici di nuova costruzione rispettino le seguenti disposizioni:

2.a - l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 30°;

2.b - gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sudest, sud e sud-ovest;

2.c - gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;

2.d - le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile, secondo i criteri definiti al successivo comma 3;

2.e - le aperture aereo illuminanti massime devono essere collocate da sud-est a sud-ovest, e debbono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo di cui al comma 4 del presente articolo.

3. L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione dell'apporto di energia solare e del miglior rispetto dell'obiettivo indicato al comma 1 del presente articolo.

4. Al fine di favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio deve avere assicurato alle ore 10, 12, 14 del 21 dicembre un'area soleggiata non inferiore all'80% della superficie trasparente dell'elemento stesso. In particolari condizioni del sito, quali la preesistenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombra nelle ore in cui viene verificato il requisito.

5. Al fine di limitare un apporto eccessivo del calore solare in estate, durante il periodo estivo l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi dell'organismo edilizio destinati ad attività principali deve essere uguale o superiore all'80%. Tale livello deve essere verificato, sempre con buon esito, alle ore 11, 13, 15, 17 del 21 giugno (ora solare).

6. Le disposizioni del presente articolo hanno valore di indirizzo, ma assumono valore vincolante qualora si intenda accedere ai benefici stabiliti dall'Amministrazione comu-

nale in favore delle costruzioni con più elevate caratteristiche di efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

7. Nei casi in cui le presenti disposizioni abbiano valore vincolante, la deroga è comunque possibile se motivata da vincoli oggettivi adeguatamente dimostrati dal progettista e riconosciuti sussistenti dall'Amministrazione comunale. In tal caso il progettista accompagnerà la richiesta di deroga con una relazione tecnica ove verranno specificate le misure progettuali assunte per far sì che la soluzione proposta, nel suo insieme, risulti in grado di fornire vantaggi energetici equivalenti. Della deroga si dovrà dare atto nei provvedimenti abilitativi e nelle procedure certificate/asseverate di inizio attività dovrà essere allegato l'esito positivo della valutazione preliminare.

2.3.4 - Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi

1. Sia nelle nuove costruzioni che nel recupero degli edifici esistenti, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (quali, ad esempio, le serre bioclimatiche non abitabili, i muri di accumulo, i muri di Trombe, i sistemi strutturali a "doppia pelle", i camini solari, i tetti captanti, ecc.) sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici alle condizioni di seguito indicate.

2. Le serre bioclimatiche non abitabili sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili dei parametri di edificabilità, purché rispettino simultaneamente le seguenti condizioni:

- a) si integrino nell'organismo edilizio, nuovo o esistente, in maniera tale da valorizzarlo;
- b) siano collocate sulle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud-est e sud-ovest;
- c) siano dotate di aperture verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione, e non siano climatizzate mediante sistemi di riscaldamento o raffrescamento attivi.
- d) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- e) non alterino i rapporti aereo illuminanti previsti dai Regolamenti comunali vigenti, né contribuiscano, per i locali limitrofi, al raggiungimento degli stessi;
- f) devono dimostrare, attraverso i necessari calcoli energetici redatti da un tecnico abilitato ed allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare, e/o la funzione di spazio intermedio. In particolare, la serra bioclimatica deve ridurre il fabbisogno energetico dell'unità immobiliare alla quale è collegata in misura non inferiore al 5% per le unità di superficie lorda di pavimento inferiore o pari a mq 100 ed in misura non inferiore al 3% negli altri casi. Il guadagno energetico si deve ricavare dal rapporto tra il valore del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale EP.h, con serra, ed il valore dello stesso calcolato senza serra. Le chiusure trasparenti della serra devono rispettare i requisiti di ombreggiamento estivo e di soleggiamento invernale indicati nel presente Capo.
- g) la struttura di chiusura delle serre deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro dei supporti; i serramenti devono presentare buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale e la separazione con il locale retrostante deve essere mantenuta mediante una parete che utilizzi i serramenti esistenti o altri aventi maggiore contenimento delle dispersioni.
- h) non possono comportare la permanenza di persone, cioè devono avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico, presentando una sola apertura per assicurarne la manutenzione. In particolare:

- la profondità massima della serra deve essere inferiore a m 1,50, salvo casi particolari che potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale, per adeguati motivi di ordine architettonico, impiantistico e tecnico/funzionale;
 - eventuali aperture nella parete devono avere superficie complessiva inferiore a m² 2,50.
3. Altri sistemi passivi - quali i muri di accumulo, i muri di Trombe, i muri collettori ed altre soluzioni similari per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva - debbono essere progettati e supportati da una relazione redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato - ovverosia la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi.
4. Per gli interventi sulle coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali
5. Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI.
6. Lo sfruttamento di questa tecnologia richiede che sia garantito l'accesso per la manutenzione.
7. Qualora, per effetto della realizzazione di tetti verdi, lo spessore della copertura eccedesse i cm 30, tale spessore verrà convenzionalmente considerato pari a cm 30 o, se superiore a cm 60, pari allo spessore effettivo ridotto di cm 30.

2.3.5 - Inerzia termica dell'involucro edilizio

1. L'inerzia termica dell'edificio nel suo complesso, la ventilazione delle coperture e delle facciate, il corretto uso dei materiali di isolamento, l'attenuazione dell'irraggiamento solare diretto, la corretta esposizione degli ambienti debbono essere valutati in sede di progetto al fine di favorire il controllo del surriscaldamento estivo. In particolare le pareti opache perimetrali degli edifici (verticali, orizzontali o inclinate) debbono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.
2. Fatto salvo il rispetto di prescrizioni più stringenti poste dalle normative generali, le disposizioni del presente articolo hanno valore di raccomandazione e linee guida al progetto, assumendo carattere obbligatorio in caso d'interventi edilizi che coinvolgano superfici di copertura a diretto contatto con ambienti abitabili (sottotetto, mansarda, ecc.).
3. In aggiunta e ad integrazione di quanto definito in proposito dalle normative generali in materia, l'inerzia termica richiesta al comma 1, per gli elementi della copertura e per le pareti orientate nel quadrante che va da nord-est fino a sud e poi fino a nord-ovest, può essere verificata adottando in alternativa i criteri di seguito indicati :
- 3.a - verificando che la massa superficiale (M_s) delle pareti opache (verticali, orizzontali, inclinate) sia maggiore di 230 kg/mq;
- 3.b - verificando che il coefficiente di sfasamento delle superfici opache (D_t, f) ed il coefficiente di attenuazione ($f.a$) rispettino i valori limite indicati nella seguente tabella (rif. UNI EN ISO 13786):

TABELLA - Valori limite del coefficiente di sfasamento e di attenuazione

<i>Strutture</i>	Dt.f	f.a
Per le pareti perimetrali opache	8 h	0,35
Per il solaio orizzontale a copertura della superficie abitabile	9 h	0,30

4. La verifica di cui al comma 3 del presente articolo può anche essere eseguita utilizzando differenti parametri e metodi di calcolo, purché supportati da una norma riconosciuta a livello nazionale o europeo e purché il progettista possa dimostrare che i criteri ed i valori limite assunti sono in grado di produrre condizioni di comfort almeno equivalenti a quelle garantite dai metodi sopra indicati.
5. Alla stessa stregua gli effetti positivi possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare. In tal caso, deve essere prodotta dal progettista una adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali adottati che ne attesti l'efficacia rispetto alle predette disposizioni.
6. Il requisito di cui al presente articolo è applicabile agli edifici nuovi, agli interventi di demolizione e ricostruzione, in manutenzione straordinaria o ristrutturazione, agli interventi di ampliamento volumetrico, qualora il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, agli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito.
7. Nei casi in cui l'intervento è limitato a specifiche parti dell'involucro, il requisito è applicabile solo agli elementi oggetto dell'intervento.
8. I valori dei parametri relativi alle caratteristiche fisico tecniche dei materiali utilizzate nei calcoli (quali, ad esempio, la conduttività termica o la capacità termica, il calore specifico, la densità di massa dei materiali componenti dell'involucro) devono essere chiaramente supportati da documenti tecnici e normativi riconosciuti a livello nazionale o europeo o specificatamente approvati allo scopo dal Comune.
9. In caso contrario, le caratteristiche fisico tecniche dei materiali impiegati dovranno essere supportate da apposite certificazioni rilasciate da istituti riconosciuti dalla UE, e che dovranno essere consegnate, al termine dei lavori, unitamente alla dichiarazione di conformità delle opere. In assenza di indicazioni normative, è in ogni caso responsabilità del progettista assicurare l'attendibilità e l'adeguatezza delle caratteristiche dei materiali utilizzati per garantire l'inerzia termica dei differenti elementi costruttivi.

2.3.6 - Schermatura e protezione dall'irraggiamento solare

1. Nei casi previsti dalla normativa generale, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dal Regolamento di Igiene Tipo vigente, le superfici vetrate esterne debbono essere provviste di opportuni elementi di schermatura esterni.
2. Tali dispositivi di schermatura (quali frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, etc.) devono essere applicati all'esterno del serramento e devono garantire un efficace controllo del surriscaldamento riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
3. In caso di superfici trasparenti inclinate, i sistemi di schermatura devono in generale garantire l'ombreggiamento dall'interno.
4. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni quali mensole o aggetti frangisole. Le schermature possono eventualmente essere costituite da vegetazione a foglie caduche, integrata da sistemi artificiali. La presenza di logge, qualora si dimostri che, in funzione del loro orientamento e dimensione, genera una efficace protezione dal sole, può soddisfare il requisito di cui al presente articolo.
5. L'efficacia della schermatura può essere ottenuta anche attraverso l'adozione di materiali e tecnologie passive che siano idonee a filtrare l'irraggiamento solare sulle fine-

stre ed a mitigare il surriscaldamento dell'ambiente, pur conservando una corretta illuminazione naturale.

6. Le misure di progetto previste debbono essere accuratamente descritte dal progettista nella relazione tecnica, assieme all'indicazione dei risultati attesi ed, in particolare, delle temperature superficiali delle pareti attese nei locali interni, durante il periodo estivo.

7. Al fine di dimostrare l'efficacia e la corretta disposizione di eventuali sistemi fissi di schermatura, il progettista potrà adottare i criteri per il controllo dell'ombreggiamento e del soleggiamento indicati al precedente punto 2.3.3.

2.3.7 - Materiali ecosostenibili

1. Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, si raccomanda l'uso di materiali e finiture naturali o riciclabili che, nella fabbricazione, posa in opera e nello smaltimento finale, richiedono un basso consumo di energia e comportano 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.

2.3.8 - Isolamento acustico

1. Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio si raccomanda l'adozione di misure migliorative che, per quanto riguarda i rumori esterni ed i rumori provenienti da altre unità abitative, garantiscano un isolamento acustico superiore del 5% rispetto ai valori di isolamento imposti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 05/12/1997 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Le medesime misure migliorative, per quanto riguarda i rumori da calpestio e da impianti, sono da adottare assumendo limiti di rumore ammissibile inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal disposto normativo sopraccitato.

2.4 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

2.4.1 – Impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento

1. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale in materia, per gli edifici di nuova costruzione, per quelli oggetto di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale ed in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio prevedere l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

2. I nuovi generatori di calore devono garantire i rendimenti di seguito indicati:

TABELLA - Rendimenti minimi generatori di calore

a) nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore devono avere emissioni di $NO_x < 120$ mg/kWh ed i seguenti rendimenti:

<i>Rendimento a potenza nominale (100%)</i>	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia :	70° C
Espressione del requisito del rendimento:	$91 + 1 \log P_n$

<i>Rendimento a carico parziale (30%)</i>	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia :	30° C
Espressione del requisito del rendimento:	$97 + 1 \log P_n$

b) nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore devono avere emissioni di $NO_x < 80$ mg/kWh ed i seguenti rendimenti:

<i>Rendimento a potenza nominale (100%)</i>	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia :	70° C
Espressione del requisito del rendimento:	93 + 2 log Pn
<i>Rendimento a carico parziale (30%)</i>	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia :	> 50° C
Espressione del requisito del rendimento:	89 + 3 log Pn

3. Qualora ragioni funzionali o di sicurezza non rendano possibile il rispetto dei requisiti indicati al comma precedente, il progettista deve chiedere apposita deroga, documentando adeguatamente la sua richiesta e la sua scelta nell'ambito della relazione tecnica sugli impianti.

4. Non si applicano i disposti dei commi 2 e 3 del presente articolo nel caso di utilizzo di pompe di calore elettriche o alimentate a gas.

5. Nella relazione tecnica, richiesta ai sensi della Legge 09/01/1991 n. 10, si devono evidenziare i criteri e le analisi effettuate in merito al dimensionamento ottimale degli impianti, nonché le modalità di gestione e manutenzione previste, nel caso in cui il progetto di climatizzazione invernale preveda l'utilizzo di:

5.a - impianti termici, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, che utilizzano in tutto o in parte macchine diverse dai generatori di calore convenzionali (quali, ad esempio, macchine frigorifere, pompe di calore, gruppi di cogenerazione di energia termica ed elettrica, calore di scarto proveniente da processo industriale e non altrimenti recuperabile);

5.b - sistemi di produzione del calore alimentati da energie provenienti da fonti rinnovabili (quali ad esempio l'energia termica prodotta dalla combustione di pellets).

2.4.2 - Impianti centralizzati per il riscaldamento ed il raffrescamento

1. Le prescrizioni previste dal presente articolo si applicano in caso d'intervento di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, nuova installazione/ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti, negli edifici ove sono presenti e/o previste più di 6 unità immobiliari o un volume superiore a mc 2.000.

2. E' obbligatorio prevedere l'impiego di impianti centralizzati per la produzione e la distribuzione dell'energia termica per il riscaldamento nonché l'adozione di un sistema di gestione e contabilizzazione dell'energia termica prelevata individualmente da ogni utente, come specificato al successivo punto 2.4.7.

3. Quando si ritenga necessaria l'installazione di un impianto di raffrescamento per favorire il benessere termico interno nella stagione estiva, è raccomandata l'installazione di un impianto di raffrescamento di tipo centralizzato, con gruppo frigorifero produttore di acqua refrigerata e sistema distributivo caratterizzato da rete di distribuzione dell'aria raffrescata o dell'acqua refrigerata. In particolare, ove possibile, si raccomanda l'utilizzo di tecnologie a minore impatto ambientale quali, ad esempio, le macchine frigorifere a compressione di tipo reversibile, con raffreddamento ad acqua di falda o con sonde geotermiche, o le macchine frigorifere ad assorbimento abbinata ad impianti solari.

4. In tutti gli edifici provvisti di impianti di climatizzazione per il raffrescamento estivo è obbligatorio osservare le seguenti prescrizioni:

4.a - prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente;

4.b - regolare l'impianto in modo che la temperatura interna e l'umidità, nei mesi estivi siano conformi alle indicazioni delle migliori regole in vigore.

2.4.3 - Adozione di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura

1. Agli effetti delle presenti disposizioni, si considerano sistemi a bassa temperatura gli impianti in grado di fornire una corretta climatizzazione invernale con una temperatura di mandata non superiore a 55°C. A titolo di esempio, sono considerati tali gli impianti costituiti da pannelli radianti a pavimento, soffitto, parete, o alcuni impianti di termoventilazione invernale.
2. Se opportunamente configurati, i sistemi di riscaldamento a bassa temperatura possono essere anche utilizzati per assicurare in modo efficiente il raffrescamento estivo.

2.4.4 - Regolazione locale

1. Nel caso di nuova installazione degli impianti o ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli terminali di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura nei singoli ambienti o nelle singole zone aventi caratteristiche di esposizione uniformi, evitando il rischio di surriscaldamento.
2. Quanto previsto dal precedente comma 1 si applica quando si attuano interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento che prevedano la sostituzione dei terminali scaldanti o il rifacimento della rete di distribuzione dell'energia termica.

2.4.5 - Contabilizzazione e gestione energetica individuale

1. Nel caso di nuova installazione o nel caso di ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti, con produzione centralizzata del calore e/o del raffrescamento, gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione ed una gestione autonoma ed indipendente, oltre che la contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

2.4.6 - Ventilazione naturale e meccanica

1. I sistemi di ventilazione negli edifici debbono essere concepiti e realizzati in modo da soddisfare, contemporaneamente e con continuità, le esigenze di controllo della qualità dell'aria e di controllo del comfort abitativo, nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico.
2. Ai fini del mantenimento di un livello accettabile di qualità dell'aria all'interno degli ambienti, a fronte di un consumo minimo di risorse energetiche, soluzioni efficaci da adottare possono essere le seguenti:
 - 2.a - adozione di serramenti apribili con infissi a bassa permeabilità, tali da garantire comunque adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale (e purché rispettosi dei necessari requisiti di isolamento acustico);
 - 2.b - adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inseriti nel serramento;
 - 2.c - adozione di impianti a ventilazione meccanica controllata.
3. In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, tutti i locali adibiti ad abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi, disimpegni e servizi ciechi) debbono usufruire di aerazione naturale diretta.
4. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili, nel rispetto dei rapporti aero illuminanti richiesti dai Regolamenti comunali vigenti, e debbono consentire quanto più possibile una ventilazione trasversale, realizzabile attraverso riscontri d'aria o aperture collocate su pareti opposte.
5. Nelle singole unità immobiliari deve sempre essere garantito il riscontro d'aria naturale al fine di consentire un idoneo ricambio d'aria all'interno dei locali di abitazione.
6. Nei casi in cui il ricorso alla sola ventilazione naturale non risulti sufficiente, si dovrà prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica: in questi casi, allo scopo di

ridurre il consumo energetico, l'adozione di un sistema meccanico con recupero di calore è in generale raccomandato e diventa obbligatorio alle condizioni previste dalla normativa generale (articolo 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 26/08/1993 n. 412, e s.m.i.).

7. In caso d'intervento di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, in alternativa, nei casi ammessi dalle norme igienico-sanitarie, o ad integrazione della ventilazione naturale, si può prevedere l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca:

7.a - per ogni unità a carattere residenziale, valori di ricambio d'aria medio giornaliero pari alle indicazioni di legge;

7.b - per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, valori di ricambio d'aria secondo quanto disciplinato dalla norma UNI 10339.

2.4.7 - Efficienza energetica degli impianti elettrici e di illuminazione, riduzione dell'inquinamento luminoso

1. Negli edifici pubblici, d'uso pubblico o destinati al terziario, in caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio o rifacimento degli impianti elettrici, è obbligatorio l'installazione di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia per l'illuminazione, quali interruttori a tempo, sensori di presenza o sensori di illuminazione naturale, etc.

2. Nei casi d'intervento di cui al comma precedente, riferiti ad edifici in tutto o in parte di tipo residenziale, è obbligatorio l'installazione di interruttori crepuscolari o a tempo nelle parti comuni.

3. Le condizioni di illuminamento artificiale negli spazi adibiti ad attività principale, secondaria (attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione dell'attività prevista. Per i valori corretti di illuminamento si deve fare riferimento alla normativa generale (norme UNI, CEI, EN).

4. L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, parchi, strade, piazze, ecc. è integrazioni che dettano disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

5. Nelle aree comuni esterne (private, condominiali o d'uso pubblico) relative ad interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, è obbligatorio che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, e forniscano sempre un flusso luminoso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici, così come richiesto dalla Legge Regionale n. 31 del 5 ottobre 2015 e s.m.i.

6. Si rimanda a quanto previsto dalla normativa regionale per quanto concerne la necessità di presentazione di un progetto illuminotecnico, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione a fine lavori da parte degli installatori, l'individuazione degli impianti d'illuminazione esterna non qualificabili come impianti di modesta entità per i quali è necessaria la preventiva autorizzazione sindacale.

2.5 - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

2.5.1 - Utilizzo di energie rinnovabili

1. Per tutte le categorie di edifici, di proprietà pubblica o privata, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, sulla base di quanto previsto dalle normative generali in materia.

2. Negli edifici pubblici e privati, oltre ai casi obbligatori previsti dalla normativa generale, è raccomandato, per gli edifici soggetti a interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale che almeno il 50% del fabbisogno annuo dell'energia primaria richiesta per la produzione dell'acqua calda sanitaria sia soddisfatto attraverso impianti alimentati da fonti

rinnovabili - quali collettori solari termici, risorse geotermiche, pompe di calore a bassa entalpia, biomasse.

3. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nel nucleo di antica formazione.

4. Qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili, il requisito sopra indicato si riterrà soddisfatto.

5. Qualora l'ubicazione dell'edificio renda tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici, oppure esistano condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale delle fonti rinnovabili così come indicato dalle disposizioni normative, è possibile ottenere deroga al rispetto di tali disposizioni.

6. Le ragioni tecniche alla base della richiesta di deroga devono essere dettagliatamente documentate dal progettista, nella relazione tecnica di progetto inerente le caratteristiche energetiche dell'edificio, e saranno valutate a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale.

2.5.2 - Impianti solari termici

1. Salvo motivate richieste di deroga, approvate dall'Amministrazione comunale, gli impianti solari termici devono rispettare le seguenti indicazioni:

- a. i collettori solari devono essere installati su tetti piani o su falde o facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est, ovest, ed essere integrati con l'architettura dell'edificio;
- b. i collettori disposti su falde inclinate e quelli installati su facciate, balaustre o parapetti di edifici devono essere adagiati in modo complanare alla superficie di appoggio;
- c. nel caso di coperture piane, i pannelli e i loro serbatoi possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file;
- d. i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.

2. La determinazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria per gli edifici residenziali deve essere effettuata secondo le eventuali norme di carattere generale o secondo le disposizioni contenute nella raccomandazione del Comitato Termotecnico Italiano (C.T.I.) R3/03 SC06 e successive modificazioni e integrazioni.

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

2.5.3 - Impianti solari fotovoltaici

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, devono essere previsti impianti per la produzione di energia elettrica fotovoltaica, aventi potenza nominale almeno pari alla maggiore tra quelle di seguito indicate :

1.a - 1 kWp per ciascuna unità, nel caso di destinazione residenziale - 5 kWp, nel caso di fabbricati industriali con superficie utile superiore a mq 100;

1.b - la potenza nominale necessaria per erogare almeno l'80% dell'energia elettrica annualmente richiesta per la gestione delle parti comuni dell'edificio.

2. A tal fine il progetto deve prevedere, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento:

- a. l'individuazione di una superficie della copertura dell'edificio o di aree di pertinenza tali da consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici richiesti;
- b. la presenza di un vano tecnico accessibile, per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla

rete, con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico ed i dispositivi di interfaccia con la rete;

- c. la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico, di norma richiedente un cavedio di sezione opportuna, per consentire l'alloggio di due canaline destinate ad ospitare i tubi corrugati per i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico ed il collegamento alla rete di terra.

3. La scelta delle superfici per la installazione dei moduli fotovoltaici deve tener conto del grado di ombreggiamento che può interessare tali aree per effetto di altre parti dell'edificio stesso o di altre costruzioni limitrofe.

4. L'applicazione del presente articolo è raccomandata, ma non obbligatoria, per gli edifici soggetti ad interventi di ampliamento o soggetti a ristrutturazione edilizia non integrale, e non è richiesta nel caso di edifici che siano già collegati a sistemi di produzione dell'energia elettrica alimentati da energie rinnovabili o assimilate.

5. La collocazione dei pannelli solari sulle facciate e/o sulle coperture degli edifici deve in ogni caso rispettare gli stessi criteri precisati al comma 1 del punto 2.5.4.

6. Eventuali casi particolari, ai fini della collocazione dei pannelli solari e/o dell'impianto fotovoltaico, saranno sottoposti al parere preventivo della Commissione per l'edilizia o per il paesaggio, a seconda della competenza, per valutare il loro corretto inserimento dal punto di vista ambientale.

2.5.4 - Pompe di calore, unità moto condensanti e simili

Non è consentito installare e apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque visibili da essa, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità moto-condensanti e simili.

Dette installazioni sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni del presente regolamento e su balconi e terrazze di copertura a condizione che non risultino visibili dall'esterno.

2.6 - SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

2.6.1 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile e recupero e riutilizzo delle acque piovane

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio o negli edifici oggetto di riqualificazione impiantistica, è obbligatorio prevedere l'installazione di contatori volumetrici individuali dell'acqua potabile (uno per ogni unità immobiliare), così da garantire che i costi di approvvigionamento dell'acqua siano ripartiti in base ai consumi reali sostenuti da ogni singolo proprietario o occupante, favorendo comportamenti corretti e più in generale una razionalizzazione dei consumi.

2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.

3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, quando la superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile è superiore a mq 100,00, è obbligatorio il recupero e l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici e/o da quelle dei cortili, per l'irrigazione del verde, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per altri usi ritenuti idonei.

4. In tal senso le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

5. Nei casi indicati al precedente comma 2, per la raccolta delle acque meteoriche, si deve prevedere una adeguata cisterna o vasca, il cui volume totale deve essere calco-

lato in funzione del volume di pioggia captabile nel corso dell'anno, nonché in funzione del consumo totale annuo di acqua necessaria per l'irrigazione e la pulizia dei cortili o per gli altri eventuali usi previsti (quali l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, l'alimentazione delle lavatrici a ciò predisposte, gli usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, ecc.).

6. In particolare, il volume del sistema di raccolta, per l'irrigazione del verde ed il lavaggio dei cortili, non deve essere inferiore a:

- 25 litri per m² di superficie a verde e/o a cortile, negli edifici (anche in parte) ad uso residenziale;
- 30 litri per m² di superficie coperta, negli edifici destinati ad altro uso.

7. In tutti gli impianti previsti per il recupero delle acque piovane, l'acqua piovana che cade sulle coperture deve essere canalizzata e convogliata in idonei serbatoi o vasche di raccolta, dove è mantenuta al fresco e al buio, in un ambiente pulito e a perfetta tenuta.

8. Il serbatoio o la vasca di raccolta (o vasca volano) debbono essere dotati di un filtro per l'acqua in ingresso e di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura, nel solo caso di sistema fognario a reti separate, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso.

9. L'impianto deve prevedere un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria.

10. La rete così costituita non può essere collegata in alcun modo alla rete dell'acqua potabile, e le sue bocchette devono essere dotate della dicitura "*acqua non potabile*", secondo la normativa vigente, così da poter essere facilmente individuate dall'utenza.

11. In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio e negli interventi di ristrutturazione degli impianti idrici ed igienici, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua nelle cassette di cacciata. Il dispositivo, comandabile manualmente, deve consentire la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri, il secondo tra 5 e 7 litri.

2.6.2 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani

Ogni edificio con più di 10 unità immobiliari, di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione globale, deve dotarsi di un locale in cui depositare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il locale deve avere dimensioni minime di mq 12 ai quali vanno aggiunti mq 0,50 per ogni unità immobiliare oltre alle prime 10.

Il locale deve avere le seguenti caratteristiche:

- altezza minima cm 2,20 con porta metallica larga almeno 90 cm;
- pavimento e pareti (con rivestimento di cm 200 di altezza) lavabili e impermeabili;
- presa dell'acqua con lancia e scarico a pavimento sifonato;
- idonei dispositivi per evitare la presenza di roditori, insetti e altri animali;
- dispositivi di aerazione per un'adeguata ventilazione naturale o forzata.

In caso di apertura di nuova attività per la produzione o la lavorazione di sostanze alimentari, di mense e pubblici esercizi di somministrazione devono essere individuati appositi spazi chiusi idonei alla conservazione temporanea, in appositi contenitori, dei rifiuti solidi prodotti, distinti dagli spazi assegnati al fabbricato.

3. Disciplina dell'oggetto edilizio

3.1 - Distanze

Le distanze dai confini, dalle strade e fra edifici sono stabilite dalle norme vigenti e dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e sono misurate con i criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Unificate [DTU] richiamate nella Parte Prima del presente Regolamento.

Le disposizioni sulle distanze si applicano alle nuove costruzioni, agli ampliamenti e alle demolizioni con ricostruzione con modifica della sagoma esistente.

In caso di sopralzo le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del sopralzo stesso.

Le disposizioni sulle distanze non si applicano alle demolizioni con ricostruzione di edificio che non modificano la sagoma e le altezze dell'edificio preesistente.

Le distanze dai confini e dalle strade non si applicano agli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui al Titolo IV Capo I della LR 12/2005. E' comunque prescritto il rispetto distanze minime tra edifici stabilite dal DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Per il calcolo delle distanze si fa riferimento all'altezza del fronte (DTU 27).

Le distanze suddette si applicano anche alle strutture fisse perimetrali dei pergolati e alle scale esterne, anche se a sbalzo.

Per tutte le strutture sporgenti dal terreno (muri di sostegno, scale, rampe, ecc.) dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dai fabbricati e dai confini previste dal Codice civile.

3.2 - Altezze e conformazione del tetto

Le altezze del fronte sono stabilite dalle norme vigenti e dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e sono misurate con i criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Unificate [DTU] richiamate nella Parte Prima del presente Regolamento.

La conformazione geometrica dell'estradosso della copertura inclinata degli edifici dovrà essere iscrivibile in un solido con le seguenti caratteristiche:

- la base sarà data dalla sagoma del fabbricato in corrispondenza dell'estradosso della copertura;
- i piani inclinati di raccordo tra il perimetro e il colmo dovranno avere una pendenza non superiore al 60% (sessanta per cento);
- l'altezza massima al colmo misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'estradosso della copertura non potrà essere superiore a m 4.
- Nel caso di copertura a due falde i timpani posti sui lati più corti possono raggiungere l'altezza del colmo senza che si determini un aumento dell'altezza del fronte.

Per gli edifici con copertura piana:

- gli accessi alla copertura, i locali e i volumi tecnici dovranno essere compresi entro il suddetto solido;
- i parapetti, anche pieni, con altezza fino a m 1,10 (misurati dall'estradosso del solaio di copertura) sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima.

In caso di terreno in pendenza le altezze sono riferite alla media delle altezze (area della facciata diviso per lo sviluppo orizzontale esterno dei muri perimetrali). In ogni caso l'altezza non potrà in ogni punto del fronte essere maggiore del 30% dell'altezza massima prevista per la zona.

Le falde delle coperture inclinate aventi pendenza superiore al 30% devono essere dotate di idonei dispositivi ferma neve e di opportuni punti di sicurezza da utilizzarsi nelle normali operazioni di manutenzione della copertura.

In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione comunale, eventualmente sentita la Commissione per il paesaggio, concedere soluzioni alternative e/o pendenze superiori e/o volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde che curve.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione comunale, in caso d'intervento di nuova costruzione o comunque di modifica in altezza della sagoma di un edificio esistente, prescrivere una particolare soluzione di copertura, ad esempio copertura a tetto piano anziché a falde inclinate, per motivate ragioni di carattere paesaggistico, ambientale e/o architettonico, quali, a titolo esemplificativo, la necessità di salvaguardia di visuali panoramiche di pregio ovvero il rispetto di un determinato ordine compositivo ed architettonico.

3.3 - Abbaini, lucernari e aperture in falda

Abbaini, lucernari, ed aperture in falda devono essere coerenti con la composizione architettonica dell'edificio e non possono avere superficie maggiore di 1/30 di quella della falda di copertura interessata dalla loro installazione.

Lucernari, abbaini, aperture in falda devono rispettare le distanze dai comignoli previste dalle norme vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) può indicare le zone o gli edifici dove, per ragioni di tutela storica, artistica, paesaggistica, è vietata la formazione di abbaini e/o aperture in falda.

3.4 - Pergolati, pergotende, gazebo, accessori vari, ecc.

Nelle zone residenziali e nelle altre zone individuate dal PGT è ammessa la realizzazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici con i seguenti requisiti:

- rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dal Codice Civile;
- non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti;
- non devono essere in contrasto con le norme di sicurezza e di igiene.

La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- a) Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10;
- b) Pergolato e pergo-tenda (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. Tale struttura non può essere coperta nè chiusa lateralmente con strutture fisse;
- c) Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10.

E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/PERGO-TENDA e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq 21.

E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi.

Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati).

3.5 - Ventilazione dei locali

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o protette da griglie di sicurezza antistante che permettano di lasciare aperto il serramento. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio aperto.

I lucernari apribili inclinati, dotati di comando di apertura manuale o automatizzato posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile, sono computabili ai fini dell'aerazione naturale fino al 30% della superficie minima richiesta.

I serramenti scorrevoli sono computabili per la parte effettivamente apribile, quelli a ribalta e i lucernari inclinati possono essere computati per intero se apribili con angolo maggiore o uguale a 30 gradi.

I locali per servizi igienici, unici o principali degli alloggi devono avere un'apertura apribile sull'esterno non inferiore a mq. 0,50.

I bagni supplementari degli alloggi e quelli dei negozi, degli studi professionali, degli uffici in genere possono essere dotati di sola ventilazione meccanica.

Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora, se in espulsione continua, o di 12 volumi/ora, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

3.6 - Riscontro d'aria

Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili o in copertura.

Il riscontro d'aria si intende comunque garantito se è presente di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

3.7 - Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata (ventilazione meccanica attivata) con sistemi permanenti, adeguati alla destinazione d'uso dei locali e conformi alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

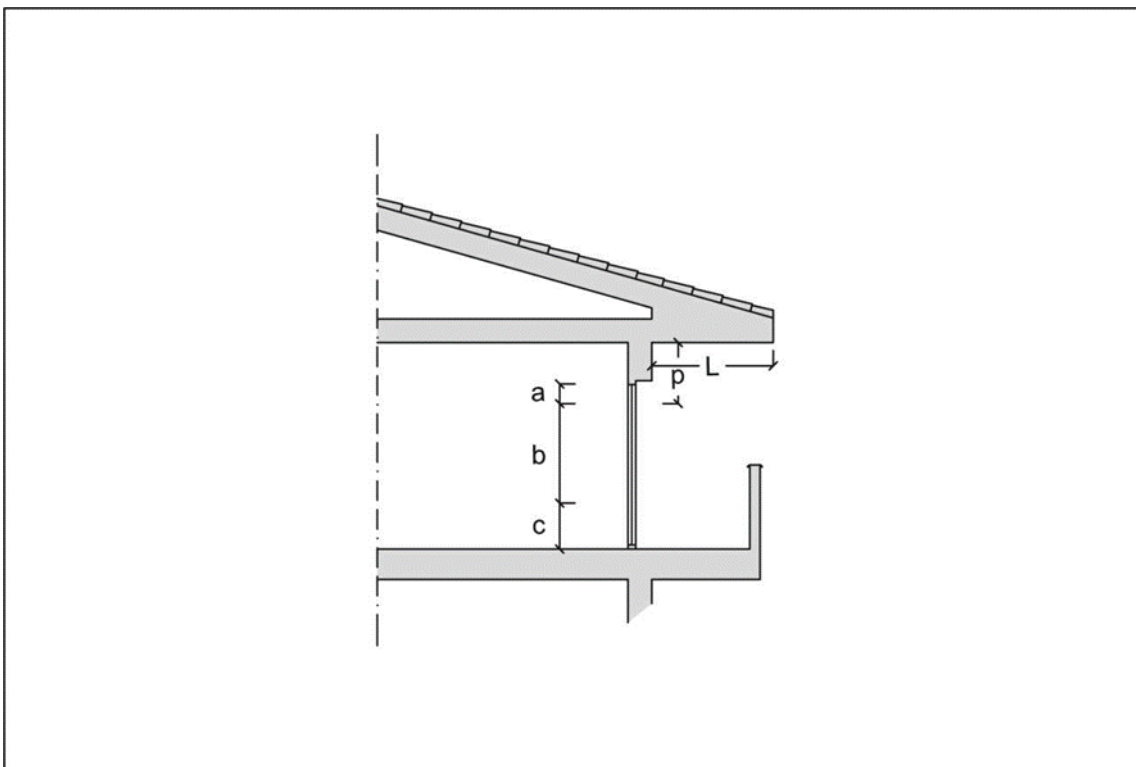
- locali destinati a uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, per lo spettacolo, pubblici esercizi;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione o climatiche;
- servizi igienici.

3.8 - Illuminazione naturale

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata con riferimento alla luce del vano murario detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato.

Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 150 cm, calcolate per un'altezza $p = L/2$ (ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo. La porzione di parete finestrata che, in base allo sviluppo grafico dello schema seguente, si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

SCHEMA ESPLICATIVO DELLA SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 150$ cm.

a = superficie finestrata utile per $1/3$ o $1/2$ agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione ($c = 60$ cm) La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3$ o $1/2$ a.

Negli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata. Per distanze maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a $1/6$ dell'area del pavimento.

Le serre bioclimatiche non comportano la riduzione dei rapporti illuminanti.

3.9 - Tipi di spazi negli alloggi

Negli alloggi si distinguono:

- A) spazi di abitazione (camera da letto, soggiorno, cucina e sala da pranzo);
- B) spazi accessori (studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, ecc.);
- C) spazi di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.)
- D) locali interrati o seminterrati non abitabili

3.10 - Altezze dei locali

I locali che formano l'alloggio devono avere le seguenti altezze minime:

- spazi di abitazione (tipo A) altezza media di m 2,70; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10;
- spazi accessori (tipo B) altezza media m 2,40; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10;

- spazi di servizio (tipo C) altezza media m 2,40; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,80; l'altezza media è riducibile a m. 2,10 per i ripostigli, per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi non concorrono al calcolo della superficie e del volume minimi del locale e dei rapporti aero-illuminanti.

Gli spazi con altezza netta inferiore a m 1,50 devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi.

I locali con destinazione a uffici, negozi e pubblici esercizi devono avere un'altezza minima di m 2,70 riducibile a m 2,40 nei corridoi, nei servizi igienici e nei ripostigli.

I locali interrati o seminterrati non abitabili (tipo D) devono avere altezza inferiore a m. 2,70. Per quanto riguarda le altezze dei locali in caso di recupero abitativo dei sottotetti si applicano le disposizioni del Capo I del Titolo IV della LR 12/2005.

3.11 - Superfici e volumi minimi dei locali

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq 25 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.

La suddetta superficie minima deve possedere le caratteristiche dei locali di abitazione (tipo A) ad eccezione del locale bagno la cui superficie è conteggiata per il raggiungimento della superficie minima prevista.

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, gli spazi di abitazione e gli spazi accessori dovranno avere un volume di almeno 21 mc ad eccezione del locale soggiorno che deve avere un volume minimo di mc 38.

Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare un volume minimo di mc 24 se destinato ad una sola persona e di mc 38 se per due persone.

3.12 - Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni)

Il servizio igienico, unico o principale, degli alloggi deve essere dotato di un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o una vasca da bagno, avere una superficie minima di mq 4 se in un unico vano e dotati di apertura apribile sull'esterno non inferiore a mq 0,50.

I servizi igienici supplementari possono avere una superficie e una dotazione di apparecchi sanitari inferiori ed essere dotati di ventilazione meccanica. E' vietata la realizzazione di locali dotati del solo vaso.

Tutti i locali destinati a servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti e le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm 180 devono essere piastrellate o, comunque rivestite con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- devono essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali di abitazione e da locali accessori;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per i servizi igienici supplementari è consentito l'accesso diretto dalle camere da letto;

Negozi, studi professionali e uffici in genere devono essere dotati di servizio igienico con almeno un vaso e un lavabo; il servizio igienico unico o principale può essere dotato di sola ventilazione meccanica.

La dotazione di cui al precedente comma va adeguata al numero di addetti.

3.13 - Cucine e spazi di cottura

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm 180 devono essere piastrellate o, comunque rivestite con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente; essere dotati di canna di esalazione conformi alla normativa tecnica vigente. Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra e una superficie minima di mq 3,00.

3.14 - Soppalchi

L'altezza minima degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi non deve essere minore di m 2,10; la superficie di tali soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

In caso di soffitti non orizzontali l'altezza del soppalco è riferita alla media ponderale.

I soppalchi devono avere il lato maggiore completamente aperto (salvo il parapetto) in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.

3.15 - Parapetti

I parapetti delle finestre, dei balconi, dei terrazzi, delle scale, ecc. devono avere un'altezza non inferiore a m 1,10, devono garantire la resistenza alle spinte previste dalle norme vigenti in ragione della destinazione d'uso, non devono essere attraversabili da una sfera di 11 cm di diametro e devono essere conformati in modo da non favorirne l'arrampicamento.

3.16 - Zoccolo

Gli edifici che affacciano sugli spazi pubblici deve avere uno zoccolo, con altezza minima di cm 60, realizzato con materiali durevoli e resistenti.

3.17 - Canne fumarie e di esalazione

Le canne fumarie e le canne di esalazione e allontanamento di odori, vapori e fumi prodotti dalla cottura devono essere conformi alla normativa tecnica vigente.

Sono vietati gli accorgimenti tecnici (cappe auto filtranti, ecc.) che non prevedano l'allontanamento all'esterno delle esalazioni salvo in caso di difficoltà tecnica per gli interventi parziali su edifici esistenti.

3.18 - Antenne e impianti di condizionamento

Negli edifici di nuova costruzione e in caso di sistemazione globale dell'edificio:

- è prescritto l'installazione di antenne televisive centralizzate;
- è vietata l'installazione di impianti di condizionamento (unità esterne) sulle facciate salvo che siano integrate nel disegno della facciata e comunque non siano collocate sulle facciate rivolte direttamente verso spazi pubblici.

3.19 - Misure di prevenzione degli incidenti domestici

Al fine di evitare gli incidenti domestici dovranno essere adottate le seguenti cautele:

- le docce dovranno avere pavimentazione antiscivolo;
- le vasche da bagno dovranno essere dotate di maniglione di appoggio;
- e superfici vetrate dovranno impedire danni alle persone utilizzando materiale idoneo a trattenere uniti i frammenti o che ne eviti la formazione in caso di rottura.

Si richiamano inoltre le prescrizioni per le scale di cui al precedente punto 3.5 - *Scale*.

3.20 - Ambienti di lavoro: illuminazione e ventilazione

Nei locali destinati ad attività produttive e negli ambienti di lavoro in genere la superficie minima di illuminazione naturale è pari ad 1/8 della superficie del pavimento se laterale e ad 1/10 se zenitale.

La superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva delle porte e dei portoni, non deve essere non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

E' ammessa la deroga per particolari esigenze produttive purché per quanto riguarda l'aerazione, i locali siano dotati di Ventilazione Meccanica Controllata

3.21 - Ambienti di lavoro: dotazione di servizi igienici e di spogliatoi

I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata alle esigenze di privacy e comfort e alla necessità di una facile e rapida pulizia.

In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3 dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico, con una superficie minima di 1 mq, di uso esclusivo e che non comunichi direttamente con ambienti di attività lavorativa.

L'antibagno dovrà avere una superficie minima di 1 mq; se la superficie non è inferiore a 3 mq potrà essere usato anche come spogliatoio.

Ove sia previsto un numero di addetti (titolari e/o soci compresi) maggiore di 3 la dotazione minima è di 2 servizi igienici provvisti di antibagno.

La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro con addetti da 11 a 40 dovrà essere di almeno 3 servizi igienici con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie. Ogni successivi 30 addetti, si dovrà prevedere un ulteriore servizio igienico.

Il numero totale di servizi igienici può essere ridotto a 2/3 qualora vengano previsti in adeguato numero orinatoi.

Gli spogliatoi devono avere la superficie minima di mq 10 e comunque non meno di 1 mq per ogni potenziale utilizzatore contemporaneo.

I servizi igienici e gli spogliatoi devono:

- essere suddivisi per sesso,
- essere riscaldati e avere i requisiti di aero-illuminazione naturale o artificiale.
- essere piastrelate fino ad un'altezza di m. 2;
- avere la rubinetteria a comando preferibilmente non manuale.

I locali spogliatoi devono essere dotati di lavabi, di punti per l'erogazione di acqua potabile, di almeno una doccia con anti doccia ogni venti utilizzatori potenziali contemporanei e di spazio adeguato per armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.

3.22 - Aziende agricole, stalle, allevamenti

I principi di igiene e prevenzione e le caratteristiche degli ambienti di lavoro, di deposito, di allevamento e dei relativi impianti tecnici di aziende agricole e di allevamenti in genere si applicano le disposizioni contenute nelle "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" pubblicati sul III Supplemento Straordinario del B.U.R.L. 10 febbraio 2006.

4. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

4.1 - Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione a fronte di misure di risparmio energetico

Le riduzioni del contributo sono stabilite da apposita deliberazione consiliare, dando atto che il parametro EPgl è da intendersi EPgl, tot e il parametro EPgl rif è da intendersi EPgl, tot, limite.

4.2 - Scomputi volumetrici

Al fine di beneficiare dello scomputo di cui art.4, comma 2 bis e seguenti della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 si precisa che:

a) la riduzione dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di energia primaria deve essere dimostrata rispetto al valore limite dell'Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l'edificio di riferimento;

b) la riduzione rispetto ai requisiti di trasmittanza termica, prevista, nei casi e alle condizioni di cui all'art. 4, comma 2 ter e comma 2 quater della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, come possibile alternativa alla dimostrazione della riduzione del fabbisogno di energia primaria, deve essere dimostrata rispetto a tutti i parametri di trasmittanza termica dell'edificio di riferimento stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia.

L'involucro del fabbricato che è possibile scomputare è costituito dai solai, di basamento e di copertura, e dai muri perimetrali che confinano con l'ambiente esterno del fabbricato, comprensivo di tutti i volumi che lo compongono, anche qualora includano locali non climatizzati. Possono essere equiparate all'involucro esterno le pareti perimetrali che separano due fabbricati distinti e adiacenti, solo nel caso in cui questi non condividano strutture edilizie portanti e portate.

4.3 - Incentivi per cappotti termici

I cappotti termici finalizzati al risparmio energetico degli edifici esistenti e realizzati nel limite massimo di cm. 30 non sono computati ai fini delle distanze, fatto salvo il rispetto del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (ove non disapplicato dalla LR12/2005 e s.m.i) e del Codice civile.

5. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e ss.mm.ii..
2. Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati ad attività lavorative sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 230/95 e ss.mm.ii.) e delle norme tecniche per la sua applicazione.
3. In assenza di "organismi riconosciuti" cioè abilitati allo svolgimento delle misure, è raccomandabile che esse vengano eseguite almeno da "organismi idoneamente attrezzati" (secondo le Linee guida per lo svolgimento di misure di radon nei luoghi di lavoro sotterranei – Conferenza Stato Regioni – 2003), con metodiche e modalità descritte nelle guide tecniche disponibili (p.e. la serie delle UNI ISO-11665). Gli esiti delle misure, in attesa del recepimento della Direttiva 59/2013 nella normativa italiana, dovranno rispettare il livello di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsto dalla direttiva stessa, cioè 300 Bq/m³.
4. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi.
5. Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione

costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.

6. La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.
7. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali.
8. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.
9. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di concentrazioni di radon.
10. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

6. Conformazione e dotazione degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche

6.1 - Conformazione e dotazione degli edifici: Campo di applicazione

1. La presente disposizione disciplina i requisiti costruttivi e funzionali degli edifici, con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le norme di carattere igienico sanitario contenute nella presente disposizione non si applicano alle situazioni fisiche in essere e già autorizzate agli usi specifici o comunque conformi alla previgente normativa, costituendo comunque obiettivo da perseguire il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari preesistenti. Il miglioramento deve essere documentato dal progettista con idonea relazione tecnica.
3. Possono essere previste dal progettista soluzioni alternative da quelle stabilite dalla presente disposizione, mediante relazione tecnica che dimostri che tali soluzioni permettano il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia per attività specifiche o per particolari destinazioni d'uso.

6.2 - Disposizioni generali

Contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

6.2.1 - Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo:

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti di qualsiasi natura o altro materiale che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver provveduto alla bonifica.

Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

- d) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie in cui si svolgevano attività insalubri di prima classe, di cui all'articolo 216 del TT.UU.LL.SS. s.m.i., e i distributori di carburanti), da convertire a diversa destinazione d'uso;

- e) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);
- f) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune.

L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità e corredata delle certificazioni delle indagini effettuate. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire, per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

L'avvio dei lavori edilizi è condizionato alla conclusione dell'eventuale procedimento di bonifica e al rilascio della certificazione di avvenuta bonifica, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.g.r. 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.

I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di cambio della destinazione d'uso senza opere, per la quale andrà verificato se la eventuale contaminazione residua del suolo è compatibile con la futura destinazione d'uso.

Le aree già sottoposte a procedimenti analisi di rischio, se soggette a cambio d'uso per una nuova destinazione la quale preveda requisiti di qualità più restrittivi di quelli accertati o conformazione delle opere che modifichino i parametri edilizi utilizzati nel condurre l'analisi di rischio, dovranno essere oggetto di nuova valutazione.

In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione, previa bonifica e messa in sicurezza. Delle attività effettuate deve essere fornita all'Amministrazione comunale relazione tecnica corredata dalle relative certificazioni.

Qualora durante le operazioni di scavo avvenisse il rinvenimento di evidenti alterazioni antropiche delle sequenze stratigrafiche del sottosuolo dovuta alla presenza di materiali vari o di rifiuti, il responsabile dei lavori deve disporre l'immediata sospensione dei lavori nell'area interessata dal rinvenimento ed informare immediatamente il Sindaco mediante comunicazione scritta, il quale dispone i necessari accertamenti avvalendosi anche della A.R.P.A. territorialmente competente.

Prima di procedere ad opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, o ad altri interventi edilizi su strutture, il Committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, rischi per la salute dei lavoratori, della popolazione e di inquinamento ambientale.

I proprietari o i titolari di diritti su aree o edifici devono provvedere alla custodia, alla manutenzione degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occu-

pazioni abusive, situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, nonché l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree e degli edifici.

Tutti gli spazi annessi all'unità immobiliare o all'edificio, anche se ad uso pubblico, devono essere sistemati in modo da consentire il facile e pronto scolo delle acque meteoriche senza la formazione di ristagni.

È proibito gettare, spandere o accumulare immondizie o rottami di qualsiasi tipo, materiali di scavo di demolizione o altro materiale che possa provocare imbrattamento o molestia, sulle strade, sulle piazze, sui cortili e su qualsiasi area di terreno scoperto nell'ambito pubblico o privato, come anche in fossi o canali; tali materiali devono essere smaltiti in conformità alla normativa vigente in materia di rifiuti.

Il terreno destinato a cimitero di cui sia stata deliberata la soppressione, non può essere destinato ad altro uso se non siano trascorsi almeno 15 anni dall'ultima inumazione. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere risanato nel rispetto della normativa vigente.

Se il terreno oggetto di edificazione è soggetto a fenomeni di ristagno delle acque superficiali o di falda, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire la risalita dell'umidità dalle fondazioni alle murature sovrastanti per capillarità.

6.2.2 - Manutenzione delle costruzioni e degli impianti:

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza anche ambientale, assicurando tutti i necessari interventi. Gli inquilini o gli utilizzatori devono mettere in atto tutti gli ordinari accorgimenti per il mantenimento di tali condizioni.

L'Amministrazione comunale, previo congruo preavviso, può far eseguire ispezioni dal personale tecnico del Comune, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti necessari da prescrivere ai proprietari degli immobili.

Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza anche ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.

Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate – così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni e dei volatili in genere. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

6.2.3 - Materiali impiegati per le costruzioni

I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali di:

a) sicurezza in caso di incendio;

b) igiene, salute e ambientali tali da non procurare sviluppi di gas tossici, presenza nell'aria di particelle o gas pericolosi, emissioni di radiazioni pericolose. Il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente lo si ritiene soddisfatto qualora i materiali impiegati risultano essere certificati nel rispetto della normativa di settore vigente.

6.2.4 - Divieto di riutilizzo di materiali

Nelle costruzioni di fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e privi dei requisiti di cui all'articolo precedente.

È altresì vietato per le colmate l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati o che comunque siano ricompresi fra i materiali non ammessi dalla normativa vigente.

7. Intercapedini e vespai

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno e devono essere separati da intercapedini munite di idoneo scarico delle acque di infiltrazione.

Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione il piano del pavimento deve risultare rialzato di almeno cm.5 dalla quota esterna circostante.

Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità. Detto requisito si ritiene soddisfatto quando i locali sono dotati di vespaio aerato avente altezza non minore di 0,3 m e aerazione realizzata mediante almeno quattro aperture aventi ciascuna superficie libera di almeno 0,03 mq, per ogni 100 mq di superficie di pavimento del vespaio e posizionate in modo da realizzare l'uniforme circolazione dell'aria. Il pavimento deve essere unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno ovvero mediante l'adozione di idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità. (v. prescrizioni RADON).

Alternativamente ove per comprovate esigenze tecniche non sia possibile realizzare il vespaio aerato, dovranno essere adottati accorgimenti tecnico costruttivi e materiali idonei ad ottenere il medesimo risultato ottenuto dal vespaio anche per impedire la diffusione del gas radon all'interno degli ambienti.

I muri perimetrali dei locali di abitazioni non possono essere addossati al terreno e dovranno essere distanziati mediante intercapedini aventi larghezza di almeno 80 cm, aerate con almeno 2 superfici libere ciascuna di 0,5 mq posizionate agli estremi dell'intercapedine, essere ispezionabili per la pulizia e munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque ad idonea distanza dal fabbricato, ed aventi base posta a quota più bassa rispetto al pavimento dei locali.

Per i locali ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento del piano terra deve essere ad una quota almeno maggiore di cm.5 dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno immediatamente adiacente ai locali stessi e comunque più alto della superficie dell'eventuale marciapiede esistente.

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere adeguati requisiti acustici passivi, nel rispetto della vigente normativa.

8. Locali seminterrati e sotterranei:

Si intende per seminterrato quel locale il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio

Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati a spazi di abitazione: camera da letto, sala soggiorno, sala pranzo, (cucina o spazio cottura se unica a

servizio dell'abitazione), nè ad altre destinazioni anche se inerenti attività di servizi che prevedono il carattere residenziale delle attività svolte.

Sono fatte salve le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente per il recupero dei locali seminterrati esistenti.

Requisiti

Fermo restando il divieto di cui al penultimo comma del precedente articolo e quanto previsto da disposizioni legislative specifiche, i locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quando abbiano i seguenti requisiti generali:

1. altezza interna e superficie minima utile o volume dei locali, secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
2. soluzioni costruttive tali da assicurare sia lateralmente che internamente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m 0,30 di altezza ed avente gli ulteriori requisiti previsti all'art. (Intercapedini e Vespai), pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno e con adeguato isolamento termico e acustico nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;
3. adeguate condizioni di aeroilluminazione naturale diretta o artificiale mediante idonei impianti di condizionamento e di illuminazione, come previsto nei capitoli relativi alle specifiche tipologie di destinazione d'uso;
4. regolare smaltimento di tutti gli scarichi fognari e collettori che non possano dare origine a rigurgiti;
5. regolare allontanamento di tutte le emissioni;
6. adeguato isolamento e protezione delle condutture eventualmente presenti;
7. protezione dal gas radon (v. cap. RADON);
8. in relazione alle specifiche destinazioni d'uso e all'attività che vi si svolge è fatto obbligo inoltre garantire i requisiti previsti dalle relative normative di settore, ove presenti, ed acquisite tutte le autorizzazioni del caso se ed in quanto dovute (prevenzione incendi, sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.).

9. Scale

Norma generale

Fermo restando il rispetto della normativa per quanto concerne l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche, la normativa di sicurezza e antincendio, le scale devono possedere anche gli ulteriori requisiti previsti nel presente capitolo.

Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza e di emergenza, nonché le scale destinate ad ambienti ed usi particolari, per le quali si applicano le specifiche norme vigenti.

Definizioni

Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:

- scale primarie: scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, e/o costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
- scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare o scale di uso comune che consentono l'accesso a locali di servizio.

Dimensioni delle scale primarie

Le rampe delle scale primarie devono avere una larghezza minima di 1,20 m, anche se c'è la presenza di ascensore.

I gradini delle scale devono avere i seguenti requisiti:

- alzata minima 16 cm massima cm 18, l'altezza massima è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione di edifici esistenti ed autorizzati all'uso specifico;
- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm 62 e comunque non può essere inferiore a 30 cm sempre per una larghezza minima di m. 1,20;
- è ammessa la sovrapposizione della pedata per un valore massimo di 2 cm;
- la superficie della pedata dovrà essere realizzata o munita di soluzioni antisdruc-ciolo e marca gradino;
- tra la rampa della scala in discesa e gli ingressi prospicienti dovrà esserci una distanza minima di m 1,5;
- le scale con rampe non rettilinee devono essere munite di corrimano sul perimetro esterno della scala e di pianerottolo ogni 10 alzate.

Le scale aventi rampe rettilinee, devono essere interrotte con apposito pianerottolo, avente profondità di almeno 1 m e di norma almeno ogni 10 alzate. Nel caso di interventi di recupero e ristrutturazione, con modifica della configurazione di scale esistenti, in assenza di vincoli strutturali dovrà essere perseguita la realizzazione del pianerottolo.

Nel caso di installazione di ascensori o di montascale nei vani scala comuni degli edifici residenziali esistenti e privi di impianti di sollevamento, aventi altezza antincendio inferiore a m 12, in presenza di vincoli strutturali che non consentono l'installazione senza ridurre la larghezza della scala, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di 85 cm (da misurare nella posizione di chiusura dell'apparecchiatura) a condizione che resti garantito l'agevole passaggio della barella con un angolo di inclinazione massimo di 15° rispetto al piano orizzontale.

Chiusura delle scale primarie

La scala primaria deve essere coperta e chiusa su ogni lato.

Fermo restando l'obbligo della copertura, le disposizioni del primo comma relative alla chiusura su ogni lato possono essere omesse nel caso di scale primarie che collegano non più di due piani fuori terra oltre il piano terra, nel qual caso però devono essere previsti e realizzati idonei accorgimenti a difesa dalle intemperie.

Scale primarie: aeroilluminazione

Le scale primarie chiuse sui quattro lati devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 0,5 ad ogni piano.

Per le scale con pareti laterali di non diretto accesso su spazi liberi, potrà essere consentita la illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq 0,30 per piano servito, escluso il piano terra, realizzando idoneo spazio per la diffusione della luce tra le rampe delle scale, di pari dimensione del lucernario.

Dovrà essere prevista e realizzata una aerazione naturale complessiva non inferiore a mq 0,2 per ogni piano servito, escluso il piano terra, da garantire mediante idonee superfici apribili, con esclusione della porta di ingresso.

Gli infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili con comandi fissi azionabili ad altezza d'uomo e non devono costituire pericolo per il passaggio delle persone nella posizione di apertura.

Caratteristiche dei materiali delle scale primarie di fabbricati plurifamiliari

Le pareti dei vani delle scale devono essere realizzate con materiali lavabili che consentano una facile pulizia per una altezza di almeno cm. 180 e non essere costituite da materiali combustibili.

Stesse caratteristiche devono avere gradino-alzata- pedata, zoccolino e pianerottoli nonchè il parapetto il quale deve essere completo di corrimano.

L'inizio e la fine della rampa devono essere segnalati sul pavimento con una fascia di materiale diverso o comunque percepibili anche da parte dei non vedenti, situata almeno a 30 cm dal primo e dall'ultimo scalino.

Scale secondarie: dimensioni e illuminazione

Le scale secondarie, fermo restando quanto previsto da norme speciali, devono avere una alzata minima di 16 cm e massima di cm.18, una pedata di profondità minima di cm 25 per una larghezza di almeno 80 cm,

Per le scale secondarie è ammessa anche la sola illuminazione artificiale.

Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. devono avere un'apertura di diametro non inferiore a m 1,60

Sicurezza delle scale

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano di agevole presa, avente spessore non maggiore di 6 cm e posizionato ad una altezza non inferiore a m 0,90-1,00 e distante almeno 4 cm dalla parete.

I corrimani non devono presentare interruzioni per tutta la lunghezza della rampa, e devono proseguire per almeno 30 cm prima e dopo l'ultimo gradino della rampa con le estremità raccordate alla parete.

Nelle scale condominiali o quelle degli edifici aperti al pubblico le scale devono possedere i seguenti ulteriori requisiti:

- i corrimani devono essere previsti su entrambi i lati delle scale;
- in caso di utenza prevalente di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad una altezza di 0,75 cm;
- è preferibile una illuminazione naturale laterale. Si deve dotare la scala di una illuminazione artificiale, anche essa laterale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo.

I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di 1,1 m, ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di cm 10 e attuando comunque tutti gli accorgimenti strutturali atti ad impedire l'arrampicamento.

All'interno del vano delle scale primarie il percorso minimo da compiere dalla soglia della porta al primo gradino della rampa in discesa non deve essere inferiore a 0.5 m.

Le superfici a vetri che eventualmente costituiscono le pareti del vano scala, devono essere protette con adeguato parapetto o realizzate con materiali e resistenza tali da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone e garantire idonea sicurezza contro la caduta nel vuoto, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

Nei vani scala chiusi è fatto assoluto divieto di realizzare aperture finestrate per l'aerazione di locali contigui nonché ogni apertura per la aerazione primaria e/o la ventilazione dei locali.

10. Locali sottotetto non agibili:

I locali sottotetto aventi altezza anche inferiori all'altezze minime di cui al punto 3.10, anche se privi degli altri requisiti per essere destinati a locali di abitazione o a locali accessori, è possibile destinarli ad usi quali, guardaroba, archivi, ripostigli. Anche se collegati direttamente a spazi di abitazione, per gli stessi non deve essere garantita la continuità microclimatica pertanto non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere separati mediante infissi dai locali climatizzati.

11. Recupero dei locali sottotetto e seminterrati:

Ai fini del recupero dei locali sottotetto esistenti ad uso residenziale, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente. Gli eventuali spazi aventi altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale ripostiglio.

Ai fini del recupero dei locali seminterrati esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla normativa regionale vigente per gli usi ivi consentiti. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo previsto, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a tutta altezza e ne potrà essere previsto esclusivamente l'uso quale ripostiglio.

12. Volumi tecnici:

I volumi tecnici posti in copertura dell'edificio possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare e dell'adeguato spazio indispensabile per effettuare agevolmente le operazioni di manutenzione delle stesse o della scala di accesso alla copertura.

Eventuali percorsi di accesso ai suddetti locali e di stazionamento, devono possedere caratteristiche e requisiti di sicurezza previsti per gli ambienti di lavoro.

Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalla pubblica via oppure essere occultati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti e colore grigio-azzurro a fini mimetizzativi rispetto alla volta celeste.

13. Aggetti su strada, parapetti e davanzali:

Aggetti su strada

Eventuali aggetti su strade pubbliche quali, balconi, gronde, pensiline e simili è consentita la realizzazione ad altezza non inferiore a m. 5,00 su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare e m. 3,50 su aree pedonali.

Parapetti e davanzali

Tutti i parapetti o le strutture di protezione di spazi accessibili aventi differenze di quote, interne o esterne, di altezza superiore a 100 cm (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.) devono avere altezza non inferiore a cm. 100. I parapetti delle finestre, devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.

I parapetti e le strutture di protezione di porte finestre, balconi e terrazze situati oltre il primo piano devono avere altezza non inferiore a cm. 110. Mentre i parapetti delle finestre, devono avere altezza del davanzale non inferiore a cm 100.

Tutti parapetti o le strutture di protezione devono dare sufficiente garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti nel rispetto delle specifiche norme tecniche, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non attraversabile da una sfera di cm. 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento.

Eventuali spazi liberi tra le strutture maggiori di 15 cm, dovranno essere protetti in modo da non consentire l'intrusione e l'arrampicamento.

Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi o caratteristiche costruttive specifiche previste dalle disposizioni di legge per specifiche destinazioni d'uso degli ambienti ove collocati (es. locali di pubblico spettacolo, impianti sportivi, ecc.).

14. Servizi e impianti indispensabili negli edifici:

Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in relazione alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- dispositivi attivi o passivi atti a garantire il benessere termico;
- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica,
- raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere.

Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamenti, gli edifici oggetto di nuova realizzazione, oppure oggetto di ristrutturazione edilizia estesa a tutta l'unità immobiliare, dovranno inoltre essere dotati di:

- sistemi di trasporto verticale delle persone, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- sistemi di protezione dagli incendi ove previsti dalla normativa specifica;
- impianto contro le scariche atmosferiche ove previsti dalla normativa specifica;
- impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento, ove richiesti.

15. IMPIANTI SPORTIVI COMPLEMENTARI

I requisiti di seguito specificati si applicano alle nuove attività, denominate "impianti sportivi complementari" destinati alla pratica di attività fisiche e sportive non regolamentate da federazioni sportive nazionali con finalità ludico ricreative e di benessere fisico, normate dalla "Deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25-06-2008- Parte III" tra cui le palestre non ricomprese tra quelle rientranti negli impianti sportivi aperti al pubblico di cui al DM 18/03/96 e s.m.i. e in quelle scolastiche di cui al DM 18.12.1975 e s.m.i. Le presenti norme non si applicano al mero subentro oppure a cambi di ragione sociale di attività esistenti.

All'interno di detti impianti si distinguono le seguenti tipologie minime di locali che devono essere sempre presenti:

- a) Locali principali (devono essere sempre presenti):
 1. locale/i destinati alle attività;
 2. un blocco servizi composto da spogliatoi, servizi igienici e docce sia per gli utilizzatori che per il personale;
- b) spazi di supporto (devono essere sempre presenti):
 1. ufficio munito di cassetta di pronto soccorso;
- c) locali/spazi accessori (non obbligatori):
 1. deposito/ripostiglio;
 2. zona attesa;
 3. locali tecnici.

Numero Massimo Utilizzatori

Il numero massimo di utilizzatori contemporaneo dovrà essere rapportato alla verifica della superficie delle sale di attività e/o servizi igienici e/o docce.

16. Conformazione e dotazione delle unità immobiliari assimilabili a residenza

I requisiti degli spazi di abitazione residenziale ed assimilabili, con l'esclusione della superficie dei servizi igienici, si applicano anche agli uffici, attività commerciali, studi professionali e attività di servizi alla persona, e altre attività compatibili, inseriti in edifici a destinazione residenziale prevalente. È fatta salva diversa specifica normativa o regolamentazione.

17. Misure di prevenzione contro il rischio di caduta dall'alto

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori. A tal fine, in esito alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio, sono osservate le disposizioni di cui alla normativa vigente e di cui ai commi seguenti, privilegiando i dispositivi di protezione collettiva in luogo dei dispositivi di protezione individuale così come disposto dall'articolo 15 comma 1 lettera i) del D.Lgs. 81/2008.
2. Le disposizioni del presente articolo e di cui alla normativa vigente si applicano integralmente alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura, come previsto dalla normativa vigente in materia di disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (DDG 119/2009, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Le disposizioni sono finalizzate ad aumentare il grado di sicurezza degli edifici, ed a consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, indipendentemente dalla destinazione d'uso:
3. I sistemi di protezione contro il rischio di caduta di cui trattasi sono quelli prescritti dalla normativa vigente (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e normativa regionale specifica) e conformi alla UNI EN 795 per le coperture di tutti gli edifici.
4. I nuovi edifici e gli edifici esistenti oggetto di rifacimento della copertura devono essere muniti di dispositivi fissi di ancoraggio per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.
5. Qualora non sia tecnicamente possibile l'installazione di dispositivi di protezione collettiva contro il rischio di caduta dall'alto, l'accesso ed il lavoro in copertura dovrà avvenire in sicurezza mediante l'uso di dispositivi di ancoraggio conformi alla normativa UNI EN 795 vigente. Tali dispositivi devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura;
 - b) essere chiaramente identificabili per forma e colore;
 - c) essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
 - d) il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
6. Altresì, nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risultino l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio. La manutenzione dei dispositivi è a carico del proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo.
7. Per l'accesso esterno alla copertura deve essere assicurata la disponibilità di adeguato spazio per ponteggio, trabattello, etc.. Altresì, per l'accesso ai sistemi di ancoraggio sulla copertura, qualora presenti, essere assicurata disponibilità di adeguato spazio esterno all'edificio.
8. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi che comportano la ricorso del manto e/o interventi limitati a porzioni della copertura e gli interventi su edifici accessori quali box, ripostigli esterni, e similari, se esistenti, per i quali trovano comunque applicazioni le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
9. Fermo restando in punti che precedono, all'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (ad esempio facciate continue), per eseguirne in sicurezza la pulizia e la manutenzione, il progettista individua i punti di ancoraggio dei dispositivi, compresi quelli in facciata per opere provvisoriale (ponteggi – trabattelli, ecc.).

10. Le soluzioni adottate per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto sono evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di altri titoli abilitativi.
11. Al termine delle opere, la documentazione attestante la corretta esecuzione dell'intervento deve essere contenuta nel procedimento relativo all'agibilità corredata dalla documentazione prescritta, nonché contenute nel documento di cui all'articolo 91 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 81/2008, qualora obbligatorio.
12. Il fascicolo del fabbricato, ove previsto, deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.
13. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente informa l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza esistenti nel fabbricato ed in generale delle scelte operate alla progettazione, conseguenti alla valutazione del rischio per gli ipotetici scenari di intervento sull'edificio.

18. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. In attuazione della normativa vigente (LR 8/2013), l'apertura delle sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a distanza inferiore a 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalla DGR X/1274.
2. Ulteriori divieti e prescrizioni sono disciplinati da apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

capo II **Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Strade

1.1 – Strade private

Le strade private devono avere una larghezza di carreggiata che permetta l'accesso dei mezzi di soccorso (m 3,50 minimo) e devono essere dotate di percorsi pedonali o ciclopedonali (m 1,50 minimo). È prescritta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane.

I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione e mantenerle in condizioni di sicurezza.

Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dal Comune.

2. Portici

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono avere una larghezza minima netta di m 1,50, essere pavimentati con materiale durevole e antiscivolo e essere dotati di illuminazione.

La loro manutenzione, illuminazione e pulizia sono carico dei proprietari.

Il Comune può consentire o disporre limitazioni di orario all'apertura per ragioni di sicurezza.

3. Percorsi ciclabili

I percorsi ciclabili devono essere ben delimitati e, ove possibile, fisicamente separate dalla carreggiata stradale, con installazione di elementi separatori continui, di adeguata stabilità e con larghezza non inferiore a m. 0,50. La pavimentazione deve garantire aderenza, visibilità e scorrevolezza.

3. Per ogni altra caratteristica trova applicazione il Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili approvato con Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557] e s.m.i.

4. Aree per parcheggio

Le aree per parcheggio devono contribuire all'aumento della superficie permeabile o semipermeabile, pertanto i progetti di intervento dovranno prevedere soluzioni utili ad ottenere tali prestazioni sia individuando aree verdi drenanti intercalate agli stalli, sia impiegando materiali idonei a garantire il filtraggio dell'acqua meteorica, ma anche il trattenimento di oli e scarti inquinanti

4.1 – Piantumazioni e qualità

Nelle aree per il parcheggio deve essere prevista l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura.

Le aree per il parcheggio laddove previste in contiguità o vicinanza con eventuali reti ecologiche dovranno essere progettate in modo da garantire la continuità dei corridoi ecologici presenti.

4.2 - Ricarica dei veicoli elettrici

Si rinvia all'articolo 4 comma 1-ter del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

5. Piazze e aree pedonalizzate

Le piazze, le aree pedonalizzate e il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezione e ripristino, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico -laddove non diversamente specificato- devono essere trattati in superficie con l'utilizzo di materiali tradizionali e con particolare attenzione alla valorizzazione degli aspetti paesistici, paesaggistici e materici.

Nei progetti che riguardano la ripavimentazione di spazi pubblici si dovranno utilizzare materiali compatibili con il singolo contesto architettonico, privilegiando obiettivi di riordino gerarchico dei diversi fruitori quali pedoni, biciclette, automobilisti, trasporto pubblico, trasporto merci, evitando il più possibile l'uso di asfalto se non funzionale alla definizione di interventi cromatici di arredo urbano.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni nel rispetto della normativa per la eliminazione delle barriere architettoniche.

6. Passaggi pedonali e marciapiedi

I passaggi scoperti e coperti, i marciapiedi, i portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono avere una larghezza minima netta di m 1,50 ed essere pavimentati con materiale durevole e antiscivolo e essere dotati di illuminazione.

La loro manutenzione, illuminazione e pulizia sono carico dei proprietari.

Il Comune può consentire o disporre limitazioni di orario all'apertura per ragioni di sicurezza.

7. Passi carrai ed uscite per autorimesse

L'apertura di nuovi passi carrabili o la modifica di quelli esistenti su spazi pubblici è subordinata al rilascio della relativa concessione comunale.

I passi carrabili devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la larghezza del passo carrabile non sia superiore a m 5 (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive);
- qualora il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso dovrà essere collocato, salvo obiettive impossibilità costruttive, su quella a minor traffico;
- l'apertura o la modifica di passi carrabili non può avvenire ad una distanza inferiore a m 12,00 dall'intersezione stradale più vicina;
- l'apertura di più passi carrabili al servizio di un medesimo lotto è ammissibile solo per comprovate esigenze;
- per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare il cancello deve essere arretrato di m 4,50 misurati dal filo esterno del marciapiede o, qualora non presente, dalla striscia di delimitazione della carreggiata. Nei centri storici, nelle strade a traffico limitato e dove non sia tecnicamente possibile il cancello può essere installato sul confine a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
- la recinzione di proprietà deve essere raccordata al cancello in maniera obliqua e divergente rispetto alla strada, per agevolare la visibilità e le manovre di entrata ed uscita dei veicoli;
- è vietato modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordonatura.
- I passi carrai in edifici posti direttamente sul fronte strada potranno essere autorizzati a condizione che non modifichino la quota del marciapiedi e non interferiscano, anche con pedane mobili, con lo spazio del marciapiede.

- per l'immissione su strada pubblica, come quelle di quartiere e quelle locali. interzonali, come classificate dal Codice della Strada, il cancello può essere installato sul filo stradale, previa deroga da parte dell'Amministrazione Comunale, se dotato di sistema di automazione con telecomando a distanza. Tale deroga è valutabile solo per passi carrai a servizio di edifici con destinazione residenziale composti da non più di quattro unità abitative.

L'accesso dalle strade alle autorimesse o ai cortili posti al di sotto della quota stradale deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli di tracciato e pendenza idonei, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni. L'Amministrazione può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.

8. Chioschi/dehors, Edicole su suolo pubblico

La realizzazione, su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi, temporanei o permanenti, è subordinate al Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.

I chioschi e le edicole su aree pubbliche non sono da considerare manufatti edilizi e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e purché non in contrasto con le norme del Codice della strada.

9. Numerazione civica

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione Comunale, che si riserva la possibilità di farli posare direttamente dai proprietari, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione locale. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico e deve essere mantenuto nella medesima posizione perfettamente visibile e leggibile a cura del proprietario. Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione viene effettuata direttamente dall'interessato.
3. 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, i numeri civici in precedenza assegnatigli, affinché siano soppressi.
4. Nel rispetto del vigente regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità, gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'Art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada.

10. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

Negli edifici di nuova costruzione o oggetto di globale ristrutturazione con più di 5 unità immobiliari associate e dotate di spazi comuni devono essere previsti spazi di parcheggio per le biciclette di chi vi abita o vi lavora nella misura di un posto bici ogni unità immobiliare.

Nei cortili comuni degli edifici esistenti non può esser vietato il parcheggio delle biciclette.

E' riconosciuto il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età. Nei cortili, nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere consentito il gioco dei bambini fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali.

Potranno essere interdette al gioco, con apposita delibera condominiale, specifiche aree esclusivamente sulla base di fondati rischi per l'incolumità e/o per la sicurezza dei bambini.

capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:

1. Aree verdi e Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

La disciplina del verde comprende la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere (parchi e giardini, filari e siepi, aree agricole, boschi, aree naturali), in quanto fattori di qualificazione ambientale e può essere contenuta in apposito Regolamento comunale o integrata da norme del Piano di Governo del Territorio (PGT), dalle norme a tutela dei boschi, del paesaggio e delle aree protette ivi compreso il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS).

Le alberature devono essere posizionate a distanze idonee dai manufatti e dalle pavimentazioni al fine di evitare interferenze derivanti dallo sviluppo dell'apparato radicale, dallo sviluppo asimmetrico delle piante o dall'alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento di ambienti confinanti.

La superficie di terreno circostante la base delle piante, rapportata al tipo di essenza arborea, deve essere permeabile e non deve rappresentare ostacolo alla circolazione. E' vietata l'apposizione di cartelli, di ogni genere, sulle alberature, con esclusione dei cartellini di monitoraggio e di targhette con indicazioni di carattere storico o botanico.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, ferme restando le condizioni di accessibilità e di fruibilità.

Il posizionamento delle alberature negli spazi pubblici deve essere valutato secondo la natura del terreno, le condizioni ambientali, l'accessibilità, le caratteristiche della specie ed il disegno dello spazio pubblico eventualmente preesistente.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali di rilievo, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata e il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,50 rispetto al piano di quest'ultimo.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, siepi o altra vegetazione adiacente alla via pubblica o di uso pubblico, di eseguire i tagli necessari affinché non venga intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, dei semafori, degli specchi riflettenti o di altri elementi necessari alla sicurezza del traffico, la pubblica illuminazione e le linee elettriche aeree. Qualora alberi, rami o arbusti afferenti a terreni privati, cadano per qualsiasi causa sul piano stradale, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli immediatamente e senza indugio.

Le nuove piantumazioni e le sostituzioni di quelle esistenti in ambito urbano e negli spazi pubblici, ad esclusione dei parchi storici o naturalistici, devono essere realizzate impiegando specie anallergiche.

2. Orti urbani

Gli orti urbani sono appezzamenti di terreno, di proprietà comunale, messi a disposizione dei cittadini, con le modalità da definirsi in un apposito Regolamento, perché li destinino alla coltivazione di ortaggi, erbe aromatiche, fiori e piccoli frutti per il soddisfacimento dei bisogni propri e della propria famiglia.

3. Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano

Le connessioni ecologiche che costituiscono la rete ecologica comunale (REC) sono individuate e regolamentate dal Piano di Governo del Territorio (PGT) in coerenza ed attuazione della rete ecologica provinciale (REP) e regionale (RER).

capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:

1. Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi.

L'allacciamento alle reti distributive dei servizi e alle reti di scarico deve essere realizzato in conformità alle prescrizioni tecniche stabilite dai gestori dei servizi. E' in ogni caso obbligatorio prevedere la installazione di valvole di non ritorno al fine di evitare rigurgiti e sversamenti di reflui fognari all'interno delle abitazioni.

Lo scarico delle acque reflue e meteoriche è disciplinato dal regolamento comunale e dalle norme provinciali, regionali, nazionali.

2. Depurazione e smaltimento delle acque

[Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione globale, in presenza di aree a verde di superficie superiore a 250 mq, è prescritta la realizzazione di vasche per il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da utilizzare per gli usi in cui non sia necessario l'uso di acqua potabile.

Le vasche di recupero dovranno essere dimensionate in rapporto alla superficie della copertura e delle aree verdi da irrigare.]

3. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

[Ogni edificio con più di 10 unità immobiliari, di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione globale, deve dotarsi di un locale in cui depositare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il locale deve avere dimensioni minime di mq 12 ai quali vanno aggiunti mq 0,50 per ogni unità immobiliare oltre alle prime 10.

Il locale deve avere le seguenti caratteristiche:

- altezza minima cm 2,20 con porta metallica larga almeno 90 cm;
- pavimento e pareti (con rivestimento di cm 200 di altezza) lavabili e impermeabili;
- presa dell'acqua con lancia e scarico a pavimento sifonato;
- idonei dispositivi per evitare la presenza di roditori, insetti e altri animali;
- dispositivi di aerazione per un'adeguata ventilazione naturale o forzata.

In caso di apertura di nuova attività per la produzione o la lavorazione di sostanze alimentari, di mense e pubblici esercizi di somministrazione devono essere individuati appositi spazi chiusi idonei alla conservazione temporanea, in appositi contenitori, dei rifiuti solidi prodotti, distinti dagli spazi assegnati al fabbricato.

4. Reti ed impianti tecnologici degli edifici

Gli edifici devono essere dotati di canalizzazioni distinte a seconda della "rete" che servono.

In particolare vanno previste:

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

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

Si richiama l'obbligo previsto dall' 135-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per tutti i nuovi edifici di *“essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete”*.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici.

Le antenne paraboliche e non vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio. Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio -televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.

La colorazione dovrà essere tale da mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Parabole riceventi i segnali radio-televisivi non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico; per le antenne, questa condizione sarà valutata per ogni singolo caso.

La mancata osservanza delle norme del presente comma comporta l'applicazione di una sanzione pari ad € 250,00=(duecentocinquanta), oltre alla rimozione forzata degli elementi installati.

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

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

La stessa installazione è possibile:

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

Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti. La mancata osservanza delle norme del presente comma comporta l'applicazione di una sanzione pari ad € 250,00=(duecentocinquanta), oltre alla rimozione forzata degli elementi installati.

L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari), prevista dalle vigenti normative in materia di riduzione dei consumi energetici ed uso di fonti rinnovabili, deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con il linguaggio formale ed architettonico dell'edificio, per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

Devono essere previsti manufatti atti ad ospitare i gruppi di misura per la fornitura dei servizi tecnologici (a titolo esemplificativo e non esaustivo acqua, gas, elettrici-

tà, ecc.), Detti manufatti, le cui dimensioni sono sottoposte alle prescrizioni degli enti gestori dei servizi tecnologici, vanno messi in opera su suolo privato senza sottostanti costruzioni e devono essere direttamente accessibili da area pubblica o permanentemente aperta al pubblico. Gli stessi manufatti possono essere realizzati in muratura o in altri materiali permessi dai gestori dei servizi tecnologici e devono inserirsi in maniera armonica con il contesto circostante e non potranno superare l'altezza delle eventuali attigue recinzioni di proprietà.

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

5. Ricarica dei veicoli elettrici

Si rinvia all'articolo 4 comma 1-ter del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e al punto D.13 *Obbligo installazione ricariche elettriche* dell'Allegato D della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

6. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

L'Amministrazione Comunale promuove, nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili. Per quanto riguarda la disciplina specifica in materia di impianti per la produzione di energia da fonti

rinnovabili, per quanto non diversamente definito, si rinvia alla voce "A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili" dell'Allegato C – "Ricognizione delle Disposizioni Incidenti sugli usi e le trasformazioni del Territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 ([link https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0/dgr-695-2018-adozione-regolamento-edilizio-tipo.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0-n5l5JE9](https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0/dgr-695-2018-adozione-regolamento-edilizio-tipo.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0-n5l5JE9))

capo V **Rigenerazione urbana, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:

1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di agibilità, di decoro, oltre che di idoneità igienica e statica mediante tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza urbana sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità, l'igiene pubblica o la sicurezza socio-ambientale, trovano applicazione tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza urbana al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.
3. Le aree libere abbandonate, gli edifici in disuso e le loro pertinenze devono essere recintati con solida e decorosa recinzione di altezza non inferiore a m 2,50 e essere sottoposti, con idonea periodicità, a interventi di pulizia, di taglio della vegetazione, di eliminazione di ristagni d'acqua e, se necessario, di disinfestazione o derattizzazione.
4. In caso di inadempienza da parte dei proprietari il Comune, per esigenze di sicurezza e igiene, previa diffida che stabilisca i termini di esecuzione degli interventi, può provvedere d'ufficio all'esecuzione degli interventi necessari rivalendosi delle spese sui proprietari.

2. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

[La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) è ammessa purché non sia superiore a m. 1,50 e sia posto a non meno di m 5 di altezza dal piano stradale.

La richiesta è soggetta al parere della Commissione per il paesaggio.

Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a m. 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'oggetto deve essere arretrato di almeno m 0,60 dal filo del marciapiedi stesso]

3. Allineamenti

[Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, previo parere della Commissione per il Paesaggio, il Comune può ammettere o prescrivere l'allineamento a cortine edilizie o a edifici o manufatti preesistenti rivolti verso spazi pubblici. L'allineamento può essere in aumento o in diminuzione rispetto alle distanze minime dai confini o dalle strade, fermo restando il rispetto delle distanze minime tra edifici.]

4. Piano del colore

Gli interventi riguardanti le facciate degli edifici esistenti sia all'interno del perimetro del centro storico e dei nuclei di antica formazione, sia in parti di territorio ritenute di particolare pregio paesaggistico potranno essere oggetto della disciplina e delle modalità di intervento del Piano del Colore, da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

In assenza di tale Piano valgono le disposizioni generali in materia di paesaggio, di decoro e ornamento indicate sia nel presente Regolamento, sia nello strumento urbanistico comunale, sia nel Piano del Paesaggio Regionale (PPR).

5. Illuminazione di spazi aperti e di edifici

Le modalità di illuminazione esterna degli edifici e delle aree di pertinenza devono rispettare le disposizioni regionali di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso.

L'illuminazione assume un ruolo fondamentale nell'ambito del progetto urbano in quanto strumento in grado di cambiare totalmente lo scenario di edifici e piazze, senza andare ad alterarne le forme.

Il presente Regolamento Edilizio è integrabile e derogabile dalle disposizioni di maggior dettaglio contenute nel Piano dell'illuminazione pubblica.

Gli interventi che vengono eseguiti, anche se frazionati nel tempo e di piccola entità dimensionale, dovranno risultare armonizzati con le scelte urbanistiche generali riguardo lo spazio pubblico. In particolare, il progetto dovrà permettere di valutare l'effettivo impatto dell'evento illuminotecnico, sia durante la notte che durante il giorno, studiando e documentando accuratamente:

- a) intensità luminosa complessiva e puntuale;
- b) resa cromatica;
- c) effetti d'ombra;
- d) impatto visivo degli oggetti.

I progetti di illuminazione dovranno rispettare le indicazioni contenute nella Legge Regionale 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso" e s.m.i.

Dovranno essere evitate intensità luminose eccessive, forzature ad effetto, rese cromatiche incoerenti con le tipologie dei materiali del sito che possono entrare in contrasto con il paesaggio considerato come unità di parti naturali ed edificate.

Ogni progetto di illuminazione pubblica dovrà contenere indicazioni relative al risparmio energetico con la scelta di strategie che possono riguardare:

- a) la parzializzazione degli impianti (lo spegnimento o l'attenuazione di un certo numero di punti luce rispetto al totale, a rotazione e a orari prestabiliti);
- b) la sostituzione delle lampade esistenti con altre più efficienti;
- c) la realizzazione di interventi "a monte" attraverso sistemi centralizzati o flessibili che intervengono sulla stabilizzazione;
- d) la regolazione di flusso e potenza delle lampade, per esempio attraverso l'introduzione di servizi di accensione e spegnimento differenziati in base alle esigenze o l'uso di software che permettono di controllare e gestire in maniera intelligente i singoli punti luce.
- e) il possibile passaggio di cavidotti per la realizzazione delle reti Wi-Fi nelle aree pubbliche.

I principali ambiti di intervento dell'illuminazione pubblica sono costituiti da:

- a) sistema viario e stradale;
- b) gallerie, tunnel, sottopassaggi;
- c) ingressi, percorsi pedonali e parcheggi;
- d) piccole e grandi strutture per impianti sportivi e manifestazioni;
- e) aree a verde pubblico;
- f) monumenti, sculture, opere d'arte, elementi d'acqua.

L'illuminazione pubblica del sistema viario stradale dovrà essere realizzata in base alla classificazione funzionale delle strade (urbane ed extraurbane) e dovrà essere tesa a mettere chiaramente in evidenza le funzioni rispetto al contesto urbanizzato, alle utenze, al tipo e ai volumi di traffico.

Le “emergenze architettoniche”, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, visibili dalle strade extraurbane e di accesso al centro abitato dovranno essere oggetto di illuminazione di tipo artistico/monumentale.

6. Griglie ed intercapedini

Nei camminamenti pedonali, pubblici o privati, non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m. 1,20; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. E' sconsigliato

l'utilizzo di manufatti tipo “green-block” e similari su percorsi di forte passaggio in quanto possono costituire barriera architettonica a chi deambula con l'ausilio di bastoni o stampelle.

Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - così come negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. Tali accorgimenti possono consistere nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

E' invece favorita la conservazione e la creazione di nidi per chirotteri, rondini, rondoni o altri uccelli protetti.

7. Interventi sulle facciate degli edifici

Tutti gli interventi da realizzare sui prospetti e sui fronti degli edifici, ivi compresa l'intonacatura, la tinteggiatura e la colorazione dei serramenti esterni, devono essere coerenti ed unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato e devono rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.

La valutazione dell'inserimento armonico nel contesto si deve basare sui seguenti elementi:

- a) la visione d'insieme della via o della piazza;
- b) le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato e del contesto al fine di assicurare una significativa integrazione armonica;
- c) l'impianto spaziale;
- d) gli elementi architettonici limitrofi;
- e) la luminosità del contesto e della superficie oggetto d'intervento;
- f) la sua estensione in rapporto agli altri elementi di prospetto quali griglie, infissi, portoni, ecc. o decorativi;
- g) le relazioni cromatiche con la vegetazione e le attrezzature urbane circostanti.

7.1 - Intonacatura e colorazione dei prospetti

In assenza di un Piano del Colore disciplinato al precedente punto 5 del presente Capo V, valgono le seguenti disposizioni.

Nella colorazione dei prospetti, gli intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento e di finitura devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio.

Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono di norma essere estesi all'intero fabbricato, quando questo costituisce un unico corpo uniforme e contiguo, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali.

Possono essere valutate soluzioni di colorazione diverse da quanto sopra, qualora le caratteristiche architettoniche, tipologiche del fabbricato ed il contesto in cui questo è inserito lo consentano.

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli.

E' escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio può essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto. È possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado. Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie devono essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. In seguito a ritrovamenti in sito di particolare interesse monumentale, storico-artistico o documentario, ovvero in presenza di particolari situazioni ambientali, possono essere concesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni suddette. Ciò è comunque possibile unicamente in seguito all'approvazione di uno specifico progetto che evidenzi chiaramente, sostenga e giustifichi le scelte proposte ed in funzione di un migliore e più corretto inserimento ambientale ovvero di una maggior valorizzazione dell'edificio. Le richieste di colorazione dei fronti degli edifici devono essere adeguatamente documentate e sono valutate dall'Amministratore secondo i seguenti criteri: a) nel caso di intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione dell'edificio esistente, la valutazione del colore è contestuale a quella del progetto architettonico, sentita la Commissione del paesaggio per gli aspetti di competenza; b) nel caso di interventi relativi alle sole facciate, la modifica del colore dovrà essere concordata con il competente ufficio comunale che, qualora ne ravvisasse la necessità, potrà acquisire il parere della competente Commissione.

Nei casi di valutazioni estetiche non coincidenti con le specifiche richieste della committenza, prevale il giudizio espresso dall'Amministrazione comunale. Le operazioni di rintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, rilievi, fregi e altri elementi decorativi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate, che devono essere conservati e valorizzati. Gli edifici intonacati in tutto o in parte, non possono subire interventi di scrostatura, anche parziale, finalizzati all'evidenziazione delle strutture murarie in pietra o mattoni, a meno che l'intervento non sia previsto nell'ambito di un progetto di valorizzazione approvato dall'amministrazione comunale. Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.

7.2 - Zoccoli e decorazioni

Lo zoccolo delle case prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta, deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno m. 0,60.

Questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di

arretramento non venga cintata.

Deve inoltre essere garantito, sulle facciate dei fabbricati prospicienti la pubblica via e sui muri di cinta, per una fascia continua di altezza pari a m. 2,50 misurata dal piede del fabbricato, o comunque su tutto il muro di cinta quando più basso, un trattamento protettivo anti-graffiti operato mediante sistemi di protezione atossici e, per quanto possibile, biodegradabili, che permettano una facile pulizia delle superfici imbrattate. Lo zoccolo delle case non potrà mai occupare alcuna parte dell'area stradale.

7.3 - Elementi architettonici di pregio

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

8. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

[Fino all'altezza di m 2,20 dal marciapiedi è vietata l'installazione di insegne, targhe, tende, vetrinette, espositori, isolamenti a cappotto, ecc. che sporgano più di cm 5 sul marciapiedi.

In ogni caso i suddetti elementi sporgenti, fino a un'altezza di m 5,00 dal piano stradale, devono essere arretrati di minimo m 0,60 dal cordolo del marciapiedi.

All'esterno delle aree pedonali, in assenza di marciapiedi, è vietata l'installazione ogni elemento sporgente più di 5 cm fino a un'altezza di m 5,00 dal piano stradale.

Le lapidi commemorative poste su facciate degli edifici, anche privati, sono inamovibili, salvo autorizzazione comunale e, dove necessario, della competente Soprintendenza.

9. Cartelloni pubblicitari

[Il Comune può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni i seguenti indicatori o apparecchi:

- le targhe con la toponomastica delle aree pubbliche e i cartelli indicatori dei servizi pubblici;
- i cartelli per le segnalazioni stradali, i semafori e loro accessori;
- i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, la segnaletica di idranti e di impianti pubblici in genere, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici.

Detti apparecchi o indicatori non devono essere sottratti alla pubblica vista.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro sul fronte sul quale è apposto uno dei suddetti apparecchi o indicatori, deve darne avviso al Comune che prescrive può prescrivere le cautele necessarie.

10. Muri di cinta

10.1 - Recinzioni nel tessuto urbano consolidato

All'interno del tessuto urbano consolidato il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni leggere (pali e rete senza muri e fondazioni continue) di altezza non superiore a m 1,80.

Fatte salve le disposizioni del PGT e le regolamentazioni delle aree protette le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 1,80 misurata dal fondo più basso e la eventuale base in muratura deve avere un'altezza massima di m 0,50.

Nelle zone produttive l'altezza massima è elevabile a m 2,00.

Le recinzioni sugli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti preesistenti, non costituire ostacolo alla visibilità e non pregiudicare la sicurezza del traffico.

L'Amministrazione Comunale potrà altresì imporre l'arretramento delle recinzioni al fine di aumentare la profondità del marciapiede lungo le vie e le piazze pubbliche o aperte al pubblico transito fino alla misura massima di ml. 1.50.

Le recinzioni devono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli e avere, di norma, una trasparenza pari almeno al 50% della superficie (esclusa l'eventuale base in muratura).

Nelle recinzioni sul fronte strada devono essere ricavate rientranze idonee alla collocazione temporanea dei contenitori dei rifiuti destinati alla raccolta: le rientranze sono di-

mensionate in rapporto alla quantità contenitori necessari in modo che essi non ingombrino il marciapiedi e/o gli spazi pubblici.

La realizzazione di muri di recinzione ciechi e le deroghe alle suddette disposizioni per un migliore inserimento nel contesto o per esigenze particolari sono subordinate al parere della Commissione per il paesaggio.]

10.2 - Recinzioni nelle zone agricole e naturali

Fatte salve le specifiche disposizione previste dal PGT e dalle regolamentazioni per aree protette (PLIS, riserve naturali, ecc.) nelle zone agricole e naturali è ammessa la delimitazione delle aree con steccati aperti in legno con altezza complessiva massima di m 1, formati da pali in legno infissi direttamente nel terreno e da non più di due traversi orizzontali in legno.

Le recinzioni ammesse nelle zone agricole e naturali non devono comunque impedire il passaggio di piccoli animali (distacco di minimo cm 10 dal suolo) e non devono ostacolare il deflusso delle acque superficiali.

11. Beni culturali e edifici storici

si rinvia alla voce “*C. VINCOLI E TUTELE*” dell’Allegato C – “Ricognizione delle Disposizioni Incidenti sugli usi e le trasformazioni del Territorio e sull’attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale” alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 (link <https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0/dgr-695-2018-adozione-regolamento-edilizio-tipo.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fe3edab-2b9e-4f5a-a40a-43e692c38fb0-n5l5JE9>)

12. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.
2. Per gli interventi con affaccio su spazi pubblici sia di nuova edificazione, sia di ampliamento e ristrutturazione, che modifichino l’aspetto esteriore, si raccomanda la preventiva verifica delle vigenti norme UNI sui criteri di prevenzione del crimine nella pianificazione urbanistica e progettazione edilizia, aventi lo scopo di sottrarre spazio al crimine ed indurre una miglior percezione di sicurezza nei cittadini. In particolare, per la pianificazione urbanistica in generale e per gli edifici residenziali, i negozi e gli uffici si dovranno tenere in considerazione le seguenti norme: UNI EN 14383-1, UNI CEN/TR 14383-2, UNI CE N/TS 14383-3 e UNI CEN/TS 14383-4.

capo VI Elementi costruttivi

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

progettazione universale – superamento barriere architettoniche

1. Tutti gli interventi edilizi (a partire da quelli di manutenzione straordinaria) devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti, secondo i criteri di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità, con soluzioni conformi alla normativa in materia di Superamento ed Eliminazione delle Barriere Architettoniche e secondo le indicazioni di buone prassi. Gli edifici di nuova costruzione (o completamente ristrutturati) devono rispettare pienamente la normativa a garantire l'Accessibilità.
2. La progettazione dovrà garantire i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità, i criteri e le prescrizioni previsti dalle normative vigenti.
3. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc...), ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione sarà orientata non solo all'applicazione della norma, ma anche ai criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU sui diritti per le persone con disabilità ratificata con L. n. 18 del 3 marzo 2009.

progettazione universale: accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici – barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere Visitabili, e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Solo per gli edifici residenziali unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di Adattabilità. Al fine di migliorare l'Accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe agli Articoli della Parte Quarta, Titolo II (Conformazione e dotazioni degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche).
2. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico.
3. I condomini residenziali favoriscono le migliori per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone.
4. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.lgs 27/01/2010, n. 17).
5. Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:
 - a) ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
 - b) agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati;
 - c) agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;

- d) agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. È fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisorie come previsto dalla normativa.

2. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Il cavedio è l'area scoperta delimitata su tutti i lati da edifici.

La realizzazione di cavedi è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di bagni e disimpegni, soltanto in caso di interventi su edifici esistenti.

I cavedi devono avere il lato minore di lunghezza pari ad almeno 1/3 dell'altezza e devono essere facilmente accessibili da spazi comuni, avere pavimentazione antisdruc-ciolo, impermeabile ed essere muniti di scarico delle acque piovane.

E' vietato installare sulle pareti dei cavedi scarichi a parete o impianti che producano emissioni di aria calda ed ogni altro effluente (impianti di climatizzazione, scarico di odori di cottura, ecc.)

3. Intercapedini e griglie di aerazione

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono in coerenza con il contesto architettonico.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa autorizzazione del Comune, realizzare intercapedini di servizio o d'isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruc-ciolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno e devono essere separati da intercapedini munite di idoneo scarico delle acque di infiltrazione.

I locali che appoggiano direttamente sul terreno devono essere protetti dall'umidità mediante vespaio dotato di ventilazione, uniformemente distribuita per garantire la circolazione dell'aria, con superficie di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso.

In casi particolari il vespaio può esser sostituito da equivalente soluzione tecnica diversa di dimostrata efficacia e affidabilità.

Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione il piano del pavimento deve risultare rialzato di almeno cm. 5 dalla quota esterna circostante.

4. Aree esterne di pertinenza degli edifici

I progetti devono indicare la conformazione e la sistemazione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati, individuando le aree permeabili, a verde e pavimentate, gli alberi, gli accessi, i percorsi pedonali e veicolari, le recinzioni compresi i cancelli e ogni altro manufatto.

4.1 - Superfici permeabili

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà avere una superficie permeabile (SP) da adibirsi esclusivamente a verde (da non adibirsi a parcheggio o deposito di qualunque tipo) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (SF) per le destinazioni residenziali e del 15% della superficie fondiaria (SF) per le destinazioni

produttive o commerciali. Nei lotti destinati ad attività artigianali e/o industriali le aree a verde dovranno essere delimitate da idonee cordolature.

In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

In caso di piani attuativi il computo è riferito alla superficie territoriale (ST).

Per le aree esterne di pertinenza degli edifici si dovrà perseguire l'impiego di materiali o soluzioni costruttive delle pavimentazioni volte a migliorare la dispersione delle acque meteoriche nel suolo e a ridurre l'effetto isola di calore.

Ogni edificio deve essere dotato, lungo tutto il perimetro, di marciapiede impermeabile avente larghezza non inferiore a 80 cm ed idonea pendenza in modo da disperdere le acque meteoriche lontano dalle pareti del fabbricato.

Prima del rilascio della agibilità dell'edificio, ultimati i lavori, tutta l'area di pertinenza del fabbricato dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta, dalle attrezzature di cantiere e sistemata

5. Piscine

Le piscine scoperte e i locali tecnici ad esse connessi, interrati o che sporgano dal terreno preesistente non oltre 1 m, devono essere collocate alla distanza minima dai confini di m 3 e devono comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile.

Per le piscine e i locali tecnici ad esse connessi con sporgenza dal terreno preesistente maggiore di 1 m si applicano le distanze previste dal Piano di Governo del Territorio (PGT) per gli edifici fuori terra.

Nel calcolo dell'impermeabilizzazione del suolo le piscine sono considerate superfici impermeabili.

TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

Le funzioni di vigilanza e controllo vengono esercitate dall'Amministrazione Comunale attraverso le sue strutture preposte. La Giunta Comunale definirà le specifiche competenze di sede di approvazione e aggiornamento della "Struttura organizzativa".

1.1 - Controllo a campione delle C.I.L.A. e S.C.I.A

Il Responsabile della struttura competente in materia di edilizia privata può emanare apposito provvedimento, da pubblicare sul sito istituzionale nella sezione trasparenza, con il quale dispone il controllo a campione delle C.I.L.A. di cui all'art. 6 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e della S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Il provvedimento stesso stabilisce, anche in modo diversificato per le C.I.L.A. e le S.C.I.A., la percentuale di titoli che verranno sottoposti a controllo, la frequenza dei controlli e le modalità di estrazione delle C.I.L.A. e delle S.C.I.A. da sottoporre a controllo.

2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

2.1 - Controlli di fine lavori

Le opere devono essere realizzate nella loro compiutezza ed integrità, ivi comprese le finiture e le eventuali sistemazioni esterne, ove previste. Nel caso l'ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al Responsabile della struttura competente, il quale sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per il completamento della parte restante.

2.2 - Gli accertamenti

I competenti Uffici comunali possono provvedere agli accertamenti necessari per l'applicazione e il rispetto del presente regolamento.

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

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

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

3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

1. Le violazioni delle norme del presente regolamento che non si convertano in comportamenti sanzionati dal Testo Unico sull'Edilizia o da altre leggi, sono soggette alla sanzione pecuniaria di importo non superiore ad euro 500.

TITOLO V NORME TRANSITORIE

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Direttore cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie, da pubblicarsi sul sito web del Comune.

2. Disposizioni transitorie

2.1 - Abrogazione di norme preesistenti

Dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio si deve considerare abrogato il regolamento precedente con il suo allegato energetico ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme.

2.2 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento si applica agli interventi edilizi presentati dopo l'entrata in vigore.

Ai procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, riguardanti il rilascio dei titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, saranno applicate esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.