



**Comune di Gaggiano**  
Città metropolitana di Milano



# REGOLAMENTO EDILIZIO

---

Novembre 2019

<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO I - NORME PROCEDURALI.....</b>	<b>7</b>
Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio .....	7
Art. 2 – Deroghe alle norme del RE .....	7
Art. 3 – Coordinamento con le norme del PGT .....	7
Art. 4 – Rinvio alle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene.....	7
Art. 5 – Rinvio ad altre disposizioni .....	8
<b>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I. SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....</b>	<b>9</b>
Art. 6 – Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia .....	9
Art. 7 – Sportello Unico per l'Edilizia .....	10
Art. 8 – SIGIT. Accesso telematico per l'Edilizia .....	10
Art. 9 – Commissione per il paesaggio.....	11
Art. 10 – Composizione e nomina .....	11
Art. 11 – Funzionamento della Commissione per il paesaggio .....	12
Art. 12 – Segretario della Commissione per il paesaggio .....	13
Art. 13 – Criteri di valutazione .....	13
Art. 14 – Collaborazione con gli organi amministrativi .....	14
Art. 15 – Commissione edilizia .....	14
Art. 16 – Composizione .....	15
Art. 17 – Nomina e funzionamento della Commissione edilizia .....	15
Art. 18 – SUAP – Sportello Unico per le Attività Produttive. ....	16
<b>CAPO II. ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI. ....</b>	<b>16</b>
Art. 19 – Autotutela .....	16
Art. 20. Certificato di Destinazione Urbanistica.....	16
Art. 21. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	17
Art. 22. Agibilità.....	17
Art. 23. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità. ....	17
Art. 24. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni; .....	18
Art. 25 - Pareri preventivi. ....	18
Art. 26 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia; .....	19
Art. 27 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio; .....	19

Art. 28 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;.....	19
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.</b> .....	19
<b>CAPO I. NORME PROCEDURALI SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.</b> .....	19
Art. 29 – Comunicazioni di inizio e fine lavori. ....	19
Art. 30 – Ultimazione dei lavori. ....	20
Art. 31 – Allegati alle dichiarazioni di inizio e fine lavori .....	20
Art. 32 – Documentazione antisismica. ....	21
Art. 33 – Occupazione degli spazi pubblici .....	21
Art. 34 – Opere relative ad interventi di bonifica .....	21
<b>CAPO II. NORME TECNICHE SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.</b> .....	21
Art. 35 – Requisiti delle costruzioni .....	21
Art. 36 – Richiesta e consegna dei punti fissi .....	22
Art. 37 – Inizio dei lavori.....	22
Art. 38 – Cartello di cantiere .....	22
Art. 39 – Documentazione di cantiere .....	22
Art. 40 – Attrezzature e servizi di cantiere .....	23
Art. 41 – Disciplina di cantiere .....	23
Art. 42 – Occupazione temporanea del suolo pubblico e recinzioni di cantiere.....	23
Art. 43 – Sicurezza del cantiere e riduzione dell’inquinamento .....	24
Art. 44 – Scavi e demolizioni.....	24
Art. 45 – Conferimento dei materiali di risulta .....	25
Art. 46 - Rinvenimenti.....	25
Art. 47 – Ultimazione dei lavori .....	25
Art. 48 – Interventi non ultimati .....	26
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA’ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.</b> .....	26
<b>CAPO I. DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO.</b> .....	26
Art. 49 – Decoro delle costruzioni - generalità .....	26
Art. 50 – Colori e materiali di facciata .....	27
Art. 51 – Qualità dell’aria negli spazi confinati .....	27
Art. 52 – Ventilazione naturale .....	28
Art. 53 – Ventilazione meccanica .....	28
Art. 54 – Energia da fonti rinnovabili. ....	28
ART. 55 – Impianti solari.....	29
Art. 56 – Illuminazione naturale.....	29
Art. 57 – Illuminazione artificiale .....	29
Art. 58 – Controllo dell’irraggiamento solare .....	30

Art. 59 – Comfort igrotermico .....	30
Art. 60 – Comfort acustico .....	30
Art. 61 – Prevenzione e protezione dall’inquinamento da GAS .....	31
Art. 62 – Servizi indispensabili degli edifici .....	31
Art. 63 – Altezze minime dei locali .....	31
Art. 64 – Alloggi ed altre unità immobiliari .....	32
Art. 65 – Superficie minima utile degli ambienti .....	32
Art. 66 – Cucine, spazi cottura, locali bagno e servizi igienici .....	32
Art. 67 – Soppalchi .....	33
Art. 68 – Prevenzione dei rischi di caduta dall’alto. “Linee vita” .....	34
Art. 69 – Sale da gioco e installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e raccolta delle scommesse .....	35
<b>CAPO II. DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO. ....</b>	<b>35</b>
Art. 70 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico .....	35
Art. 71 – Passaggi pedonali .....	36
Art. 72 – Marciapiedi e gallerie .....	36
Art. 73 – Percorsi ciclabili .....	37
Art. 74 – Spazi porticati .....	37
Art. 75 – Insegne e mezzi pubblicitari .....	37
Art. 76 – Chioschi, dehors, edicole, plateatici .....	37
Art. 77 – Nuovi passi carrabili .....	38
Art. 78 – Autorimesse o posti auto privati .....	38
Art. 79 – Spazi di sosta e deposito per biciclette .....	39
Art. 80 – Deposito per rifiuti differenziati .....	39
Art. 81 – Autorimesse pubbliche o d’uso pubblico .....	39
Art. 82 – Numerazione civica .....	40
Art. 83 – Toponomastica e segnaletica .....	40
<b>CAPO III. TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE. ....</b>	<b>40</b>
Art. 84 – Aree verdi .....	40
Art. 85 – Tutela ambientale del suolo e sottosuolo .....	41
<b>CAPO IV. INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE. ....</b>	<b>42</b>
Art. 86 – Scarichi di acque meteoriche – invarianza idraulica .....	42
Art. 87 – Allacciamento ai servizi a rete .....	42
Art. 88 – Risorse idriche .....	43
Art. 89 – Riduzione consumi di acqua potabile .....	43
Art. 90 – Recupero acque piovane .....	44

Art. 91 – Scarichi.....	44
Art. 92 – Impianti tecnici.....	44
Art. 93 – Impianti termici.....	46
Art. 94 – Impianti elettrici ed elettronici.....	46
Art. 95 – Contabilizzazione energia consumata.....	47
<b>CAPO V. RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....</b>	<b>47</b>
Art. 96 – Ambiente urbano.....	47
Art. 97 – Elementi progettuali per la qualità degli interventi.....	48
Art. 98 – Illuminazione pubblica.....	48
Art. 99 – Tetti.....	49
Art. 100 – Allineamenti.....	49
Art. 101 – Spazi conseguenti ad arretramenti.....	49
Art. 102 – Disciplina del verde privato.....	49
Art. 103 – Sporgenze sugli spazi pubblici – Inferriate.....	50
Art. 104 – Antenne.....	50
Art. 105 – Tende parasole.....	51
Art. 106 – Prospetti su spazi pubblici.....	51
Art. 107 – Ombre portate.....	51
Art. 108 – Sporgenze ed oggetti.....	51
Art. 109 - Portici e gallerie.....	52
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....</b>	<b>53</b>
Art. 110 – Vigilanza.....	53
Art. 111 – Sanzioni.....	53
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>53</b>
Art. 112 – Aggiornamento del regolamento edilizio.....	53
Art. 113 – Coordinamento con altre normative.....	54
 <b>ALLEGATO ENERGETICO</b>	
<b>Capo 1 - Disposizioni Generali.....</b>	<b>56</b>
Articolo 1. Finalità, obiettivi, articolazione delle disposizioni.....	56
Articolo 2 - Ambito di applicazione.....	58
Articolo 3 - Categorie degli edifici in funzione delle destinazioni d'uso.....	58
Articolo 4 - Tipologie di intervento.....	59
<b>CAPO 2 – Efficienza energetica negli edifici.....</b>	<b>60</b>
Articolo 5 - Attestato di prestazione energetica degli edifici.....	60
Articolo 6 - Classe energetica dell'edificio.....	62
Articolo 7. Prestazione energetica.....	62

Articolo 8 - Edifici a energia quasi zero.....	63
Articolo 9 - Disposizioni costruttive .....	67
Articolo 10 - Ponti termici .....	68
Articolo 11 - Involucro degli edifici, premialità e deroghe .....	69
Articolo 12 – Requisiti e prestazioni per la riqualificazione degli impianti tecnici .....	69
<b>CAPO 3 – Sistemi bioclimatici passivi .....</b>	<b>70</b>
Articolo 13 - Sistemi costruttivi bioclimatici passivi .....	70
Articolo 14 - Sistemi a guadagno diretto .....	70
Articolo 15 - Sistemi a guadagno indiretto .....	70
Articolo 16 - Tetti verdi .....	72
<b>CAPO 4 – Utilizzo delle fonti rinnovabili .....</b>	<b>72</b>
Articolo 17 - Aspetti generali .....	72
Articolo 18 - Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili .....	73
Articolo 19 - Impianti geotermici .....	73
<b>CAPO 5 – Obiettivo di contenimento .....</b>	<b>74</b>
Articolo 20 - Premialità per edifici di categoria A e B .....	74
<b>CAPO 6 – Elementi di sostenibilità .....</b>	<b>75</b>
Articolo 21 - Edilizia sostenibile .....	75
Articolo 22 - Materiali edili .....	75
Articolo 23 - Analisi del sito .....	75
Articolo 24 - Rispetto delle tradizioni locali .....	76
Articolo 25 - Protezione acustica.....	76
Articolo 26 - Contenimento dei consumi idrici .....	76
Articolo 27 - Fitodepurazione .....	77
Articolo 28 - Verde nelle aree di pertinenza.....	78
Articolo 29 - Verde sull'edificio .....	78
Articolo 30 - Verde nelle aree a parcheggio.....	79
Articolo 31 - Azione per la mobilità sostenibile .....	79
Articolo 32 - Radioattività e radon .....	79
Articolo 33 - Attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia.....	80
Articolo 34 - Depositi per rifiuti differenziati .....	80
Articolo 35 - Norme applicative del presente regolamento .....	81
<b>ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI.....</b>	<b>78</b>

Dalla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695



# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

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

### **TITOLO I - NORME PROCEDURALI**

#### **Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio**

Nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita al Comune, il presente regolamento disciplina le disposizioni sulle modalità costruttive, anche di sostenibilità edilizia e con riferimento agli aspetti tecnici architettonici estetici igienico sanitari e di sicurezza di vivibilità e fruibilità degli immobili e delle loro pertinenze in attuazione della legislazione statale e regionale vigente.

Il presente regolamento è redatto in attuazione ed adeguamento alle definizioni contenute nel regolamento tipo approvato dalla Conferenza Unificata Stato-Regioni-Autonomie Locali in data 20.10.2016 pubblicato sulla G.U. n. 268 del 16.11.2016 e succ. m. & i. nonché della DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695 di Regione Lombardia recante "recepimento dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexties, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

Il RE contribuisce al controllo della qualità urbana e territoriale, si applica sull'intero territorio comunale ed interessa gli interventi sul suolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività di trasformazione, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari e le norme degli strumenti di pianificazione e programmazione.

Le disposizioni contenute nel presente RE prevalgono su quelle ad esse contrastanti che siano contenute in atti regolamentari comunque denominati che disciplinino materie di competenza del presente RE.

#### **Art. 2 – Deroghe alle norme del RE**

Previo parere della Commissione per il Paesaggio e della Commissione Edilizia, sono ammesse deroghe alle norme del presente RE unicamente per gli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle specifiche procedure previste dalla Legge.

#### **Art. 3 – Coordinamento con le norme del PGT**

In applicazione delle disposizioni dell'art 28 della LR 11 marzo 2005 n° 12, il presente RE non contiene disposizioni che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dal vigente PGT.

#### **Art. 4 – Rinvio alle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene**

In riferimento alle norme igieniche di particolare interesse edilizio, conformemente al disposto di cui all'art. 28 comma 1 lettera h) della LR 11 marzo 2005 n. 12, si rinvia al vigente Regolamento Locale d'Igiene (RLd'I).



## Art. 5 – Rinvio ad altre disposizioni

In coerenza con i principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa di cui alla L. 241/90, si rinvia, per quanto non è previsto nel presente RE, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti di interesse per l'attività edilizia.

Il presente regolamento rinvia espressamente alla disciplina contenuta nelle norme statali e regionali vigenti per ciò che concerne:

- le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- i requisiti generali delle opere edilizie attinenti:
  - a) ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza tra i fabbricati e dai confini
  - b) ai rispetti (stradale, ferroviario, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio)
  - c) agli accessi stradali
  - d) alle zone interessate da eventuali stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
  - e) ai siti oggetto di bonifica o contaminazione ed inquinanti;
- la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.**

#### **Capo I. SUE, SUAP e organismi consultivi.**

##### Art. 6 –Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia

I soggetti legittimati a presentare istanze afferenti l'attività edilizia sono disciplinati dalla Legge; in via ricognitiva sono:

- il proprietario o tutti i comproprietari unitamente in caso di comproprietà,
- l'amministratore del Condominio, limitatamente agli interventi sui beni comuni, o delegato
- il singolo condomino per interventi sulle parti private, previo consenso del condominio per interventi che interessino le parti comuni,
- il rappresentante del proprietario munito di speciale valida procura ovvero delega,
- il titolare del diritto di superficie,
- l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art 986 del CC,
- l'enfiteuta,
- il titolare del diritto di servitù, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio della servitù,
- l'affittuario del fondo rustico, limitatamente alle opere consentite dalla Legge in forza di tale titolo,
- il conduttore o l'affittuario, limitatamente all'autorizzazione espressamente conferita dal proprietario,
- il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
- il concessionario di cave e miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione
- il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui, in base al contratto, abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire gli interventi edilizi richiesti
- il soggetto che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria un provvedimento che lo legittimi ad interventi su beni altrui.
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

Ai sensi dell'art. 12, comma 4, L.R. n.12/05, per la presentazione del Piano attuativo di iniziativa privata, è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano.

Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti commi o, comunque, legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria

#### Art. 7 – Sportello Unico per l'Edilizia

Per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di edilizia è istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituito da:

- Responsabile del settore,
- Responsabile del procedimento

Lo sportello unico provvede alle incombenze di cui all'art. 32 della LR 12/2005 ed in particolare:

- alla ricezione delle pratiche edilizie comunque denominate ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo delle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), delle domande per il rilascio di permessi di costruire (PdC) e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi comprese le ricezioni delle istanze per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica ex art. 149 del Dlgs 42/2004 di competenza del Comune ed alla ricezione delle SCIA di agibilità;
- all'istruttoria delle istanze ed al rilascio dei permessi di costruire, delle autorizzazioni comunque denominate e dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative di carattere urbanistico-edilizio;
- alla ricezione delle proposte di Piano Attuativo, curandone l'istruttoria,
- alla cura dei rapporti tra il Comune, i cittadini, le Amministrazioni pubbliche e gli Enti chiamati a pronunciarsi sui provvedimenti edilizi oggetti di istanza.
- Lo SUE, ai fini dell'istruttoria e della definizione dei procedimenti edilizi, acquisisce direttamente i pareri ed i nulla osta comunque denominati, non allegati all'istanza da parte del richiedente afferenti:
  - il parere igienico sanitario nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione,
  - il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio,
  - ogni altro parere o nulla osta comunque denominato richiesto ai sensi di legge.

Lo SUE cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;

Ai sensi del DPR 160/2010 e successive modificazioni ed integrazioni ed in applicazione delle norme vigenti le pratiche edilizie riguardanti l'edilizia produttiva sono inviate al SUE e da quest'ultimo ufficio istruite e definite, tal per cui le stese rimangono separate dalle pratiche commerciali e produttive di pertinenza del SUAP.

Le pratiche edilizie oggetto del presente regolamento possono essere presentate esclusivamente con il canale telematico digitale attraverso il portale del Comune ed i relativi applicativi.

#### Art. 8 – SIGIT. Accesso telematico per l'Edilizia

L'accesso telematico per le pratiche edilizie oggetto del presente regolamento avviene tramite il portale del Comune.

Lo SUE, che utilizza il collegamento attraverso la banca dati del Polo Catastale SIGIT di Gaggiano, riceve le pratiche edilizie attraverso il portale telematico del Comune ed avvia l'istruttoria ai sensi di legge ed ai sensi del presente regolamento.

#### Art. 9 – Commissione per il paesaggio

Il Comune ha istituito la Commissione per il paesaggio, conformemente all'art. 148 Dlgs n° 42/2004 ed all'art.81 LR n° 12/2005, per l'esercizio funzioni amministrative di cui al successivo comma.

La Commissione per il Paesaggio, con riferimento alle competenze amministrative attribuite al Comune dall'art. 80 della sopracitata l.r. esprime pareri obbligatori:

- nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di competenza comunale previsti dagli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42,
- in merito all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle procedure di cui all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47,
- in merito al giudizio di impatto paesaggistico dei progetti, previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), secondo le modalità stabilite dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" attualmente vigenti.
- in merito al giudizio di impatto paesaggistico dei progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art. 64 comma 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

La Commissione per il Paesaggio può essere chiamata ad esprimersi altresì facoltativamente in merito ai piani urbanistici qualora il Responsabile del Procedimento o la Giunta Comunale lo ritengano opportuno per le ricadute paesaggistiche e/o ambientali delle trasformazioni oggetto dei piani stessi.

#### Art. 10 – Composizione e nomina

La Commissione per il paesaggio si compone di 5 (cinque) membri, tra i quali uno assume la carica di Presidente

La Commissione per il Paesaggio è nominata dalla Giunta comunale con apposita deliberazione. Con la medesima deliberazione viene altresì designato il Presidente.

Alla prima seduta i membri della Commissione possono eleggere il Vicepresidente.

Ai fini della nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio l'ente provvede a fare pubblicare apposito avviso all'albo e sul sito internet del comune, affinché gli interessati possano far pervenire la propria candidatura corredata dal proprio curriculum.

La Commissione è rinnovata contemporaneamente alla Giunta ed i membri della stessa rimangono in carica sino alla nomina dei loro sostituti. La nomina è disposta ordinariamente entro 45 giorni dall'insediamento della Giunta.

La Commissione decade altresì in caso di modificazione del presente regolamento, salvo conferma dei membri da parte della Giunta comunale.

Qualora nel corso del mandato venga a mancare un componente, la Giunta Comunale provvede alla sostituzione. Qualora per dimissioni o per altre cause venga contemporaneamente

amente a mancare la maggioranza dei componenti, l'intera Commissione decade ed il Sindaco provvede a convocare la Giunta comunale per la nomina della nuova Commissione.

Il Presidente della Commissione deve essere in possesso di laurea in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali, nonché dell'abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

I restanti componenti devono essere scelti tra soggetti che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali. I componenti devono altresì aver maturato 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 sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

I componenti devono essere in possesso dei requisiti di eleggibilità e di compatibilità alla carica di consigliere comunale, e non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia e/o urbanistica e del Consiglio Comunale.

#### Art. 11 – Funzionamento della Commissione per il paesaggio

Il Presidente, su proposta del Responsabile del Procedimento per le pratiche di cui al precedente art 34, convoca e presiede la Commissione, definendo l'ordine del giorno di ciascuna seduta.

Il Responsabile del Procedimento dovrà verificare preliminarmente che le pratiche da sottoporre alla Commissione siano corredate della idonea documentazione prevista dalle normative di riferimento e ciò salva la possibilità, da parte della Commissione, di richiedere integrazioni.

La documentazione inerente i procedimenti di autorizzazione e sanzione paesaggistica è resa disponibile in consultazione all'atto della convocazione presso la segreteria della commissione. In caso di particolare complessità la documentazione, in tutto o in parte, potrà essere trasmessa con posta elettronica all'indirizzo che i membri della Commissione dovranno comunicare.

La comunicazione della convocazione è trasmessa per iscritto, a mezzo fax o per posta elettronica, almeno 7 (sette) giorni prima della seduta, a cura del segretario della commissione.

In caso di urgenza la convocazione è trasmessa per iscritto, a mezzo fax o per posta elettronica almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione.

La comunicazione della convocazione viene trasmessa per conoscenza anche al Sindaco e all'Assessore competente.

Le sedute della Commissione sono validamente costituite con la presenza di almeno tre membri compreso il Presidente ovvero il Vicepresidente.

I membri della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione, allontanandosi dall'aula, relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti ed affini fino al quarto grado.

Le deliberazioni sono assunte a maggioranza dei presenti. Non è ammessa l'astensione. A parità di voto prevale quello del Presidente.

Il componente dissenziente può chiedere l'inserimento nel verbale della seduta dei motivi del suo dissenso.

Le sedute della Commissione non sono pubbliche e si tengono presso la sede comunale.

In caso di assenza a tre sedute consecutive di un membro della Commissione il segretario di cui al successivo art. 35 o il Presidente riferiscono al Sindaco, il quale propone alla Giunta la surroga del componente qualora insindacabilmente non ritenga giustificate le assenze. Tale procedura viene avviata anche nel caso di impossibilità a svolgere l'incarico per un periodo di tempo continuativo superiore a mesi tre.

I membri della Commissione e in genere tutti i soggetti coinvolti nel procedimento, sono tenuti al segreto d'ufficio.

Il verbale di seduta, alla cui cura provvede il segretario, si intende approvato con la sottoscrizione da parte del Presidente.

Sulla copia di tutti gli elaborati da conservarsi nell'archivio comunale è apposto un timbro recante lo spazio per la data e la firma di almeno un componente della Commissione e del segretario.

#### Art. 12 – Segretario della Commissione per il paesaggio

Le funzioni di segretario della Commissione per il paesaggio sono esercitate dal Responsabile del Procedimento per le pratiche o da persona dallo stesso delegata. Il Segretario non ha diritto di voto.

Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta in un registro da conservare mediante archiviazione. I verbali devono essere sottoscritti sia dal segretario, sia dai membri presenti alla commissione e contenere:

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

Qualunque sia l'esito del parere espresso dalla Commissione, il Segretario è tenuto:

- ad apporre su ogni elaborato progettuale un timbro attestante l'avvenuto esame da parte della Commissione;
- a far firmare l'attestazione al Presidente o a un Commissario, facendo apporre la data della seduta di commissione.

#### Art. 13 – Criteri di valutazione

La Commissione per il paesaggio esprime il proprio parere esclusivamente in relazione agli aspetti paesaggistico-ambientali.

Nell'esercizio delle specifiche competenze, la Commissione fa riferimento agli atti di natura paesistica vigenti, con particolare riferimento alle seguenti disposizioni emanate dalla Regione Lombardia:

- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12;
- Linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti vigenti;
- Direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" vigente.

La Commissione per il paesaggio fa altresì riferimento ai seguenti atti :

- Piano di Governo del Territorio,
- -Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,
- -Piano Territoriale Regionale,
- -eventuali PTC dei Parchi e Piani di gestione delle aree protette, ove si pongano in relazione con le opere oggetto di esame.

#### Art. 14 – Collaborazione con gli organi amministrativi

La Commissione per il paesaggio svolge la propria attività consultiva anche su richiesta della Giunta comunale con riguardo ai progetti di piani urbanistici o ad atti regolamentari in materia urbanistico-edilizia attinenti agli aspetti paesaggistico-ambientali.

La Giunta comunale può inoltre disporre periodiche audizioni del presidente della Commissione per essere informata sull'attività della Commissione.

#### Art. 15 – Commissione edilizia

La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico–consultivo del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia

La Commissione edilizia valuta la qualità edilizia tecnica ed architettonica degli interventi pubblici e privati con particolare riguardo al loro inserimento nel contesto urbano, valutandone l'impatto estetico visuale rispetto al contesto urbanistico/edilizio esistente, la qualità tecnica progettuale e dei materiali, la colorazione ed ornamentazione delle facciate degli edifici.

All'interno del procedimento istruttorio svolto a cura dal Responsabile del procedimento e su proposta di quest'ultimo, la Commissione edilizia esprime parere obbligatorio, non vincolante, per:

- Proposte di piani Attuativi comunque denominati e relative convenzioni;
- Proposte di nuove opere di urbanizzazione;
- Proposte di adozione di strumenti urbanistici di iniziativa pubblica;
- domande di permesso di Costruire,
- Annullamento d'ufficio del permesso di Costruire,
- Varianti essenziali, ai sensi dell'art. 54 del D.P.R. 380/2001 e LR 12/2005;
- Rilascio di permessi di costruire in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01;
- Modifiche da apportare al Regolamento Edilizio o al Regolamento Locale d'Igiene.

All'interno del procedimento istruttorio svolto a cura dal Responsabile del procedimento e su proposta di quest'ultimo, la Commissione edilizia esprime inoltre parere facoltativo, non vincolante, per:

- Posizionamento di insegne commerciali su pubblica via, per le dimensioni, colori, particolari costruttivi e materiali impiegati;
- Interventi di privati o della pubblica amministrazione per il mantenimento o il miglioramento del decoro urbano;
- Preparari su ogni intervento edilizio richiesto da proprietà o dall'Ufficio Tecnico Comunale o dalla Amm.ne Comunale;
- Interventi sul territorio in grado di comportare modifiche allo stato dei luoghi.

#### Art. 16 – Composizione

La Commissione edilizia si compone dei seguenti membri:

- a) il Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia, o da un suo delegato, che funge da Presidente;
- b) il Responsabile del Dipartimento di Prevenzione dell'ATS o suo funzionario delegato;
- c) il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- d) un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche.
- e) tre esperti in materia edilizia, architettura ed urbanistica, di cui almeno due abilitati alla progettazione.

Il Presidente della Commissione può chiamare a partecipare ai lavori della Commissione edilizia, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione comunale, ricercatori o professionisti esterni, per questioni ritenute di speciale importanza, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione stessa.

#### Art. 17 – Nomina e funzionamento della Commissione edilizia

I componenti della Commissione edilizia sono nominati dalla Giunta comunale, sulla base di curriculum e di documentati titoli professionali, e rimangono in carica per tutta la durata del mandato amministrativo della Giunta che li ha nominati, fino alla loro surroga e possono essere confermati per i successivi mandati.

I componenti della Commissione edilizia, che, senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre sedute consecutive, decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione e possono essere sostituiti da altre persone nominate con la medesima procedura prevista dal comma precedente. I membri nominati in sostituzione di quelli decaduti o di quelli dimissionari, restano in carica quanto i membri da essi sostituiti.

I componenti della Commissione edilizia devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttorie, sia in quella decisionale, quando sono trattati argomenti di interesse proprio, o del coniuge, o dei parenti, entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

La Commissione edilizia si riunisce in seduta ordinaria una volta al mese ed in seduta straordinaria ogni qual volta il Presidente lo ritiene opportuno. In entrambi i casi è necessaria formale convocazione; solo in caso di seduta straordinaria la convocazione può avvenire anche per via telefonica o fax con almeno ventiquattr'ore di anticipo.



La funzione di segretario della Commissione edilizia è affidata a dipendenti dell'Amministrazione comunale, designati dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia.

Il presidente fissa l'ordine del giorno almeno tre giorni prima della data della seduta.

I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di loro presentazione al protocollo Comunale.

Le sedute e i pareri della Commissione edilizia sono validi quando almeno la metà dei commissari aventi diritto di voto è presente.

I pareri della Commissione edilizia sono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei commissari presenti. In caso di parità di voto, prevale il voto del Presidente.

Alle sedute della Commissione edilizia è esclusa la partecipazione di terzi estranei; il Presidente potrà invitare, su richiesta, il progettista limitatamente per l'illustrazione del progetto, ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

La Commissione edilizia potrà eseguire sopralluoghi qualora lo ritenga utile per l'espressione del parere.

La Commissione edilizia deve esprimersi in termini temporali tali da consentire la tempestiva conclusione del procedimento prevista dalla normativa vigente.

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

Sulla copia di tutti gli elaborati da conservarsi nell'archivio comunale è apposto a cura del segretario della commissione edilizia un timbro recante lo spazio per la data e la firma di almeno un componente della Commissione e del segretario.

#### **Art. 18 – SUAP – Sportello Unico per le Attività Produttive.**

Ai sensi del DPR 160/2010 e delle vigenti norme statali e regionali le pratiche presentate allo Sportello Unico delle Attività Produttive relative alle attività produttive commerciali industriali ed economiche in genere seguono la disciplina prevista dall'apposito regolamento cui si rimanda integralmente.

Le pratiche relative all'edilizia produttiva anche se connesse alle pratiche relative a procedimenti commerciali devono essere inviate al SUE, che ne cura l'esame, l'istruttoria e la definizione, mantenendo quindi separati il canale SUE ed il canale SUAP relativamente all'edilizia produttiva.

## **Capo II. Altre procedure e adempimenti edilizi.**

#### **Art. 19 – Autotutela**

I titoli abilitativi edilizi ed i provvedimenti oggetto del presente regolamento possono essere oggetto di procedimento di autotutela ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni ai sensi e per gli effetti degli artt. 21 quinquies e 21 nonies della legge 241/1990 e succ. m. & i.

La medesima legge 241/90 stabilisce i termini e le modalità dell'esercizio dell'autotutela.

#### **Art. 20. Certificato di Destinazione Urbanistica**

Il certificato di Destinazione Urbanistica certifica le prescrizioni urbanistiche di un'area secondo le norme del Piano di Governo del Territorio vigenti alla data di rilascio dello stesso. La certificazione urbanistica può anche essere riferita ad una data precedente all'approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o dell'ultima variante allo stesso; in tal caso il Certificato di Destinazione urbanistica si definisce storico, ma per la certificazione della prescrizione urbanistica vigente dovrà essere richiesto un nuovo CDU.

Esso può essere richiesto dal proprietario o dal titolare del diritto reale di godimento, dall'erede, dal notaio rogante, da tecnico abilitato munito di regolare delega ovvero da soggetto indicato al precedente art. 6.

#### Art. 21. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

La proroga ed il rinnovo dei titoli abilitativi edilizi possono essere concessi all'interessato unicamente nei casi e con le modalità consentiti dalla legge.

#### Art. 22. Agibilità.

L'agibilità degli edifici è disciplinata dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. (TUE), alla cui disciplina si rinvia integralmente, ai sensi del quale l'interessato può presentare apposita SCIA di agibilità corredata dalla documentazione ivi prescritta.

La proprietà e l'Ente sono tenuti alla conservazione di tutta la documentazione relativa.

#### Art. 23. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.

La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inabitabilità di un edificio o di parte di esso ai sensi di legge. Il Responsabile di settore competente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Per le ragioni di ordine igienico, sentito il parere del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione dell'ATS, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.

Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dal Regolamento Locale di Igiene.

Per le abitazioni esistenti, il Responsabile di settore competente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni: – condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti; – alloggio improprio (ad es. sottotetto o seminterrato che non siano stati oggetto di operazioni di recupero secondo la normativa regionale, box, edificio al grezzo); – insufficienti requisiti di superficie (Sminima per alloggio), o di altezza, insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione, laddove non oggetto di deroga; – mancata disponibilità di acqua potabile; – assenza di servizi igienici; – mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue; – opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.

All'atto dell'accertamento della non conformità, il Responsabile di settore competente indica le prescrizioni tecniche da adottarsi e il termine per la regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvede secondo quanto esposto ai commi precedenti

#### Art. 24. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;

Il Contributo di Costruzione previsto dalla legge 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, oltre che quant'altro stabilito dalla legge cui si rinvia integralmente.

Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione della Giunta comunale e riferite alla superficie lorda di pavimento o al volume complessivo oggetto di intervento, calcolati secondo le indicazioni del P.G.T. e del presente Regolamento. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

In caso di presentazione di S.C.I.A per interventi comportanti la corresponsione del Contributo di Costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla denuncia medesima.

Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dall'Ente.

Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, dei seminterrati, di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di traslazione di s.l.p. fuori sagoma nell'ambito di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, sono soggetti al pagamento del Contributo di Costruzione secondo le tariffe approvate, così come tutti gli interventi edilizi ai sensi di legge anche se qui non richiamati espressamente.

Le rateizzazioni sono ammesse nei limiti ed in applicazione dei vigenti atti amministrativi dell'Ente che le prevedono.

#### Art. 25 - Pareri preventivi.

Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione comunale per una preventiva valutazione di carattere tecnico o nei casi di incertezza della norma, può presentare apposita istanza di massima o preventiva esclusivamente su progetti di intervento non di modesta entità.

La predetta istanza dovrà riportare almeno: a. la generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo; b. la descrizione idonea e non equivoca dell'intervento richiesto, sue caratteristiche e sue necessità; c. indicazione sul "carico urbanistico" indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza e, in particolare, indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico; d. un programma di attuazione dell'intervento sia in termini temporali, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione; e. disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento. Sarà in ogni caso l'ufficio a stabilire i documenti minimi da allegare alla domanda.

L'istanza viene verificata ed istruita dall'Unità operativa competente, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, che è tenuta a fornire risposta scritta entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza. Il parere preventivo ha validità di 6 mesi dalla comunicazione di risposta

e decade in presenza di adozione di nuovi strumenti urbanistici. Qualora il parere abbia valenza generale potrebbe essere pubblicato sul sito istituzionale sotto forma di risposta a faq.

**Art. 26 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia:**

L'Ente, il Sindaco ed il responsabile di settore adottano Ordinanze in materia edilizia così come effettuano gli interventi urgenti ed esercitano i poteri eccezionali rispettivamente in applicazione delle leggi vigenti.

**Art. 27 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio:**

L'Ente adotta tutte le procedure di legge stabilite per l'attuazione degli obblighi relativamente al tema "amministrazione trasparente" ed agli obblighi di informazione e trasparenza del procedimento edilizio.

**Art. 28 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti:**

L'Ente adotta misure di coinvolgimento e partecipazioni degli abitanti nell'ambito dell'iter di adozione ed approvazione di regolamenti che incidano nella materia edilizia, nonché nell'ambito delle varianti al PGT.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.**

### **Capo I. Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.**

**Art. 29 – Comunicazioni di inizio e fine lavori.**

Nel caso della C.I.L.A. e della S.C.I.A. di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001, la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori.

Nel caso di S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001, i lavori devono avere inizio trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione al SUED.

Nel caso del Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.

L'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del Testo Unico dell'Edilizia, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.

Nel caso di interventi assentiti con Permesso di Costruire, il termine di inizio lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.

Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.

Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo edilizio decade, con diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative.

La trasmissione della notifica preliminare di inizio lavori in cantiere e dei suoi aggiornamenti deve avvenire tramite sistema informatizzato. Tale inserimento garantisce la trasmissione all'ATS e alla Direzione Provinciale del Lavoro (DPL) competente e permette la stampa dell'atto utile per l'affissione presso il cantiere. L'obbligo sussiste nei seguenti casi: a) nei cantieri in cui è prevista la presenza, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici; b) nei cantieri che ricadono nella fattispecie sopra descritta, in un momento successivo all'inizio dei lavori; c) nei cantieri in cui opera una sola impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.

#### Art. 30 – Ultimazione dei lavori.

Il termine entro il quale l'opera assentita con Permesso di Costruire deve essere ultimata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative. Decorso tale termine il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, fatta salva la possibilità dell'interessato, prima della scadenza del titolo, di richiedere la proroga nei casi e con le modalità previste dalla legge.

La S.C.I.A e la C.I.L.A. conservano efficacia per tre anni a decorrere dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative, senza possibilità di proroghe di tale termine. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova segnalazione o comunicazione.

#### Art. 31 – Allegati alle dichiarazioni di inizio e fine lavori

Prima dell'inizio dei lavori, per le pratiche di Permesso di Costruire devono essere presentati: a) la documentazione richiesta in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, comprensiva della comunicazione con l'indicazione del nominativo e dei dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori, al fine di consentire all'Amministrazione comunale di acquisire d'ufficio il DURC. b) visto-esame del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o autocertificazione nei casi previsti dalle norme, nonché altri visti o autocertificazioni non allegati alla presentazione del titolo edilizio; c) la documentazione richiesta per lo specifico intervento pubblicata dal Comune.

Prima dell'inizio delle opere strutturali previste nel progetto deve essere presentata la relativa denuncia ove prescritta ai sensi della legislazione vigente.

Per tutti gli interventi realizzati mediante S.C.I.A., ultimate le opere, dovrà essere presentata allo sportello unico la comunicazione di fine dei lavori corredata di un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente dovranno anche essere allegate: documentazione fotografica dello stato delle opere per le verifiche necessarie, certificazione energetica, denuncia della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non siano necessarie, ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale, nei termini e secondo le modalità che verranno definite dalla Giunta regionale, degli elaborati di

aggiornamento del data base topografico. L'unità organizzativa competente potrà accertare l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.

Alla comunicazione di fine lavori di interventi di nuova costruzione, ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali, e di interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, devono inoltre essere allegati: a) Segnalazione di Agibilità secondo quanto disposto dall'art. 24 del T.U.E; b) rilievo delle opere di fognatura realizzate; c) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente; d) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi; e) serie completa delle tavole di progetto riportanti lo stato definitivo in formato digitale. Tale documentazione è necessaria anche qualora ci si voglia avvalere della facoltà prevista relativamente alle parti ultimate.

La presentazione degli elaborati di cui ai precedenti punti è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto la propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

E' facoltà del proponente presentare la comunicazione di fine lavori anche per le CILA.

#### Art. 32 – Documentazione antisismica.

Ogni pratica edilizia deve essere munita di apposita documentazione antisismica ove richiesta ai sensi di legge.

#### Art. 33 – Occupazione degli spazi pubblici

L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è soggetta a concessione rilasciata dal competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi vigenti e dello specifico regolamento.

Il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione dei tributi determinati secondo lo specifico regolamento.

La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione, indica il termine finale della medesima, nonché gli obblighi connessi al ripristino dei luoghi e stabilisce le relative garanzie da prestare.

L'occupazione di spazi pubblici, temporanea o permanente, con o senza interventi di trasformazione mediante manufatti ove finalizzata allo svolgimento di attività economiche è altresì subordinata al rispetto delle prescrizioni del PGT.

Per quanto non disciplinato nel presente regolamento trovano applicazione le vigenti norme regolamentari contenute nel regolamento sull'occupazione suolo pubblico e relativi tributi, nonché nelle leggi di settore disciplinanti la materia.

#### Art. 34 – Opere relative ad interventi di bonifica

Per tutti gli interventi soggetti a bonifica si applicano i procedimenti e le norme previsti dalle leggi statali e regionali vigenti.

## **Capo II. Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.**

#### Art. 35 – Requisiti delle costruzioni

La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la loro riciclabilità ed il possibile riuso.

#### Art. 36 – Richiesta e consegna dei punti fissi

Per qualsiasi intervento di costruzione o ricostruzione, prima dell'inizio dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo è tenuto a chiedere allo SUE la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici, nonché la quota di riferimento, cui dovrà scrupolosamente attenersi, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori e delle esecutore qualora non comunicato precedentemente.

La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 7 (sette) giorni dalla presentazione della domanda ed titolare dell'atto abilitativo è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari ed a eseguire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati dallo SUE.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, il titolare dell'atto abilitativo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la posizione sul terreno naturale delle costruzioni stesse; tale collocazione deve essere conforme alle previsioni di progetto e deve essere verificata in sede di consegna dei punti fissi di cui al precedente comma.

Per le costruzioni poste a confine con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale esistente o di progetto, il titolare dell'atto abilitativo deve darne immediato avviso scritto allo SUE affinché effettui gli opportuni controlli.

#### Art. 37 – Inizio dei lavori

Il concreto inizio dei lavori deve avvenire entro i termini stabiliti dall'atto abilitativo edilizio ovvero dalla legge.

L'esecuzione delle sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

L'inutile decorrenza del termine per l'inizio dei lavori comporta la decadenza ope legis dell'atto abilitativo anche senza necessità di un atto provvedimento espresso.

#### Art. 38 – Cartello di cantiere

Nei cantieri edili, in cui siano in esecuzione gli interventi contemplati dal presente Regolamento, dovrà essere affisso in luogo visibile dagli spazi pubblici, un cartello di cantiere a caratteri leggibili di dimensioni minime di m. 0,75 x 1,50 riportante gli estremi del provvedimento abilitativo, le generalità del titolare, il nominativo dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere, del progettista e del direttore dei lavori.

L'apposizione del cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Il cartello deve essere conservato in perfette condizioni e perfettamente leggibile in ogni sua parte per tutta la durata dei lavori.

L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione solidale delle sanzioni a carico del titolare dell'atto abilitativo e dell'esecutore dei lavori.

#### Art. 39 – Documentazione di cantiere

Nei cantieri edili devono essere conservati a disposizione dei funzionari comunali preposti all'attività di controllo e vigilanza gli atti abilitativi completi dei tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica degli stessi.

Nei cantieri edili devono essere presenti tutti i documenti richiesti dalla ATS e dalle leggi vigenti per la corretta esecuzione e verifica di tutti gli obblighi di cantiere.

#### Art. 40 – Attrezzature e servizi di cantiere

Gli impianti di acqua potabile e di fognatura dei servizi igienici provvisori di supporto al cantiere edile devono, in generale essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario l'acqua di adduzione dovrà essere riconosciuta potabile dal competente ufficio. L'allacciamento fognario potrà essere sostituito da bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

E' vietato l'uso di acqua dei canali pubblici, deviare e/o impedire il libero deflusso degli stessi senza preventiva o formale concessione

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alla disciplina vigente e sono installati sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori.

Per le misure igieniche da adottare nei cantieri si rinvia alla disciplina del RLd'I.

#### Art. 41 – Disciplina di cantiere

Durante l'attività edilizia l'assuntore dei lavori è tenuto alla presenza continua in cantiere o ad assicurarvi la permanenza di persona idonea da lui delegata, che lo rappresenti in qualità di responsabile di cantiere, osservando e facendo osservare tutte le cautele per evitare il pericolo di danno a case o persone nonché il rispetto delle disposizioni vigenti.

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile dello SUE ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente. Trascorso un mese dalla interruzione dei lavori, salvo che questa dipenda da provate cause di forza maggiore, è facoltà del Responsabile dello SUE di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata.

Qualora i lavori dovessero essere interrotti per qualsiasi motivazione il titolare dell'atto abilitativo e l'esecutore dei lavori dovranno garantire il pubblico decoro e la sicurezza, approntando i relativi provvedimenti e/o dando pronta esecuzione alle disposizioni impartite dallo SUE.

#### Art. 42 – Occupazione temporanea del suolo pubblico e recinzioni di cantiere

Prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare del provvedimento abilitativo, deve provvedere a far recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori, adottare gli appropriati accorgimenti tecnici secondo le prescrizioni che saranno eventualmente impartite dallo SUE.

La realizzazione di recinzioni provvisorie deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati.

Devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua o corrivazioni verso gli spazi pubblici.



Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse durante le fasi di sospensione dei lavori.

Gli spigoli delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale luminoso con luce rossa mantenuta accesa dal tramonto all'alba.

Le recinzioni provvisorie devono essere decorose, avere altezza di almeno 2.00 m. ed essere realizzate con materiali non trasparenti.

Il titolare dell'atto abilitativo edilizio o l'assuntore dei lavori che comportano occupazione temporanea di area pubblica, devono preventivamente richiedere allo SUE o ai competenti uffici comunali la relativa concessione.

Qualora la recinzione provvisoria racchiuda manufatti ospitanti servizi di pubblico interesse deve essere garantito il libero accesso degli addetti a tali servizi.

Qualora si rendesse necessario prolungare l'occupazione del suolo pubblico oltre il termine stabilito dalla concessione, il titolare dell'atto abilitativo edilizio o l'assuntore dei lavori sono tenuti a presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, richiesta di rinnovo della speciale concessione, indicando la durata presunta dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di utilizzare recinzioni provvisorie prospettanti gli spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### Art. 43 – Sicurezza del cantiere e riduzione dell'inquinamento

Ferme restanti le vigenti norme di legge in materia di sicurezza e antinfortunistica, per tutte le strutture provvisorie dovranno essere assicurate particolari condizioni di resistenza e stabilità in relazione all'azione del vento.

Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro ancorché ammessi dai piani di sicurezza, dovranno essere messi in atto provvedimenti che evitino cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico.

Particolare attenzione deve essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto da polveri, rumore e stitlicidio che devono essere mitigati con gli opportuni provvedimenti previsti dalle normative vigenti.

Gli interventi aventi carattere di urgenza per la messa in sicurezza di edifici durante l'esecuzione dei lavori potranno essere intrapresi senza preventivo assenso dello SUE, salva la sola comunicazione, anche con posta certificata, entro 24 ore dall'inizio dei relativi interventi e la presentazione della documentazione comprovante lo stato di necessità corredata dalle eventuali istanze entro i successivi 15 (quindici) giorni.

#### Art. 44 – Scavi e demolizioni

Negli scavi e nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce come puntelli, armature provvisorie diverse, ecc., e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade e non si verifichino condizioni di pericolo all'interno del cantiere.

Durante le attività si dovrà evitare il sollevamento di polvere sia usando le opportune cautele durante il trasporto dei materiali, sia inaffiando opportunamente i materiali da demolire.

E' vietato far precipitare i materiali demoliti disciolti od altri materiali dall'alto dei ponteggi, dall'interno dei cantieri e dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti.

ti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra saranno provvisoriamente accatastati all'interno dell'area del cantiere.

E' vietato il deposito di materiali sul suolo pubblico all'esterno dalla recinzione del cantiere, salvo i casi di comprovata necessità, specificamente autorizzati in via straordinaria dallo SUE.

La stabilità degli scavi deve essere garantita con le opere provvisorie idonee a resistere alla spinta del terreno circostante; non devono essere compromessi la sicurezza di edifici circostanti e il funzionamento di impianti posti nelle vicinanze degli scavi.

Le operazioni di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare la percorribilità sulle sedi stradali. Qualora risulti necessaria l'occupazione di sedi stradali, deve essere richiesta formale concessione allo SUE.

Qualora durante le attività di scavo fosse necessario l'allontanamento di acque dovrà ne essere preventivamente definita la modalità, restando esclusa la possibilità di immissione nella rete fognaria senza l'autorizzazione dello SUE, sentiti gli uffici competenti.

#### Art. 45 – Conferimento dei materiali di risulta

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare allo Sportello unico per l'edilizia, i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

#### Art. 46 - Rinvenimenti

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dando immediata comunicazione allo SUE, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

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

In dipendenza di tali rinvenimenti lo SUE dispone i provvedimenti più opportuni

#### Art. 47 – Ultimazione dei lavori

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei alla presentazione della SCIA di agibilità ex art. 24 del D.P.R. n. 380/01. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

In sede di verifica da parte dello SUE dell'effettiva ultimazione dei lavori potranno essere ordinati i lavori necessari per la sistemazione degli spazi esterni pubblici o privati visibili dagli spazi pubblici al fine di tutela del pubblico decoro.

Nel caso di lavori per opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori è dichiarata in conformità alle disposizioni contenute nella relativa convenzione urbanistica.

Art. 48 – Interventi non ultimati

I lavori devono essere completati nella loro interezza, incluse le sistemazioni esterne delle aree,

Per le opere oggetto di atto abilitativo le opere non ultimate, in attesa del conseguimento di nuovo atto abilitativo, devono essere confinate adottando tutti gli accorgimenti necessari a conservare la sicurezza e a garantire il decoro.

**TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA,  
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.**

**Capo I. Disciplina dell'oggetto edilizio.**

Art. 49 – Decoro delle costruzioni - generalità

Salve le disposizioni di cui al D.Lgs 42/2004, il progetto delle nuove costruzioni deve essere sottoposto al giudizio di impatto paesaggistico previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) vigente; in ogni caso si devono tenere in debita considerazione le condizioni climatologiche e gli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui le opere si inseriranno.

Tutti gli edifici esistenti devono essere conservati decorosamente ed in buone condizioni di manutenzione, con particolare riferimento ai materiali di finimento esterni, alle coperture ed ai sistemi di captazione ed allontanamento delle acque meteoriche.

#### Art. 50 – Colori e materiali di facciata

La scelta dei colori e dei materiali di facciata costituisce elemento fondamentale per la valutazione del progetto e del suo armonico inserimento con riferimento alla disciplina paesaggistica del PTR e della componente paesaggistica del PGT e degli eventuali strumenti attuativi.

Particolare cura dovrà essere posta negli interventi su edifici di valore storico, per i quali dovranno essere valorizzati gli elementi decorativi superstiti.; in particolare dovrà evitarsi la ricopertura con tinteggiature o intonacature degli apparati decorativi superstiti.

Negli interventi sugli edifici esistenti, ove la Commissione per il Paesaggio ne ravvisi l'opportunità, potranno prescriversi ricerche documentali e/o interventi preliminari e saggi d'indagine sugli edifici per evidenziare eventuali apparati decorativi superstiti celati da interventi o superfetazioni incongrue.

Qualora i rivestimenti o le colorazioni delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso o contrastante con le indicazioni progettuali autorizzate, con provvedimento motivato è ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

La realizzazione su pareti esposte alla pubblica vista di pitture figurative e decorative di qualunque genere o il restauro di quelle esistenti, devono essere preventivamente abilitate dallo SUE e sottoposte al parere della Commissione per il Paesaggio, allegando idonea documentazione fotografica.

Gli interventi edilizi di qualsivoglia tipologia e genere devono rispettare le disposizioni contenute nel Piano del Colore vigente ove esistente.

#### Art. 51 – Qualità dell'aria negli spazi confinati

Il volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere commisurato alla sua destinazione d'uso, nonché alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno.

I vani destinati alle abitazioni devono essere progettati e realizzati evitando che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo costituiscano sia rischio per il benessere e la salute delle persone sia per la corretta conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle stesse, avendo cura che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

Nei vani destinati alla presenza di persone devono essere impediti l'immissione ed il ristagno di inquinanti espulsi e di esalazioni.

Per non compromettere l'igiene o la salute delle persone, la progettazione e la realizzazioni di ogni costruzione deve essere effettuata in modo da non provocare:

- a) sviluppo di gas tossici,
- b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolose,
- c) emissioni di radiazione pericolose;
- d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo,
- e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi,
- f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione dovranno essere realizzati gli accorgimenti necessari a garantire che la concentrazione del gas Radon sia inferiore ai limiti di sicurezza scientificamente determinati per la salute umana, applicando le disposizioni di cui alla successiva Sezione Va del presente Capo III°.

Non è consentito l'utilizzo di materiali contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

#### Art. 52 – Ventilazione naturale

La ventilazione naturale degli spazi confinati è, in generale, condizione sufficiente per l'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Negli edifici residenziali di nuova costruzione tutti i locali destinati alla presenza permanente di persone devono usufruire di areazione naturale diretta a mezzo di aperture a finestra o porta/finestra che prospettino direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni.

La dimensione minima delle aperture è disciplinata dal RLd'I, tenendo anche in considerazione l'eventuale presenza di apparecchiature a fiamma libera.

Gli alloggi aventi più di una camera da letto devono essere dotati di riscontro d'aria ottenuto mediante la realizzazione di almeno due aperture su facciate contrapposte o almeno ortogonali; per gli alloggi aventi una sola camera da letto, in assenza di riscontro d'aria deve essere predisposta una ventilazione sussidiaria con una canna di idonea sezione sporgente dalla copertura dell'edificio o con apertura finestrata apribile sopra la porta d'ingresso prospiciente uno spazio esterno aperto.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

#### Art. 53 – Ventilazione meccanica

In luogo della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivata con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alle disposizioni del RLd'I nei seguenti casi:

nei bagni ciechi degli alloggi residenziali,

nei locali destinati ad uffici;

nei locali, anche aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, paracommerciali, culturali, ricreative e di spettacolo;

nei locali destinati ad attività produttive in cui specifiche esigenze tecnologiche legate al ciclo produttivo richiedono particolari condizioni di aerazione artificiale;

Gli impianti di ventilazione meccanica devono garantire un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per le destinazioni residenziali e assimilate; mentre per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339,

#### Art. 54 – Energia da fonti rinnovabili.

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione stabiliti dalla normativa vigente.

Salvo motivate richieste di deroga, l'installazione di impianti solari fotovoltaici deve rispettare le seguenti condizioni: – i pannelli disposti su falde inclinate e quelli installati su facciate, balaustre o parapetti di edifici devono essere adagiati sulla superficie di appoggio; – nel caso di coperture piane, i pannelli 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.

La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto e gli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni ecc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi, sono parte integrante della documentazione di progetto. 4. Eventuali casi particolari, ai fini della collocazione degli impianti fotovoltaici, saranno sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia, per valutare il loro corretto inserimento dal punto di vista ambientale.

#### ART. 55 – Impianti solari.

Salvo motivate richieste di deroga, l'installazione di impianti solari termici deve rispettare le seguenti condizioni: – 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; – i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.

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

Eventuali casi particolari, ai fini della collocazione dei pannelli solari e/o impianti fotovoltaici, saranno sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia, per valutare il loro corretto inserimento dal punto di vista ambientale.

#### Art. 56 – Illuminazione naturale

L'illuminazione naturale è garantita da superfici finestrate apribili verticali; le superfici finestrate inclinate (lucernari) equivalenti a quelle verticali sono quelle poste ad una altezza compresa tra m.1,00 e mt.2,00 dal piano del pavimento..

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale della apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro una altezza di mt.0,60, misurata dal pavimento del locale.

Sugli elaborati planimetrici dei progetti volti a conseguire gli atti abilitativi edilizi deve essere riportata una tabella analitica dimostrativa dell'osservanza alle disposizioni del RLd'I.

Per gli interventi sugli edifici esistenti, ove non sia possibile modificare le aperture sulle pareti perimetrali esterne nei vani agibili è consentita la conservazione di rapporti di aeroilluminazione non inferiori a quelli esistenti, purché gli stessi non determinino una situazione di inabitabilità dell'alloggio, così come previsto dal RLd'I..

#### Art. 57 – Illuminazione artificiale

Di norma tutti gli ambienti di nuova costruzione devono avere una regolamentare illuminazione naturale fornita da superficie finestrata, nonché di idonea illuminazione artificiale nel rispetto del RLd'I. Possono usufruire di illuminazione solo artificiale gli ambienti descritti nel Manuale del RLd'I.

Negli ambienti destinati ad attività terziaria (uffici) la cui estensione, per particolari esigenze operative, non consente la regolamentare illuminazione naturale, sono ammesse integrazioni mediante impianti di illuminazione artificiale.

L'impianto di illuminazione artificiale deve possedere caratteristiche di adattabilità, facilità di regolazione dell'intensità luminosa e del numero di unità in funzione.

Restano fatte salve diverse disposizioni dell' ATS per l'applicazione, ove necessario, di disposizioni integrative.

#### Art. 58 – Controllo dell'irraggiamento solare

Negli spazi confinati destinati alla permanenza di persone, che non siano prevalentemente orientati verso nord, devono essere previsti mezzi di controllo dell'irraggiamento solare estivo in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:

- a) evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
- b) contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.
- c) condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
- d) eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

Il controllo dell'irraggiamento solare estivo può essere ottenuto con sistemi mobili esterni sulla facciata, oppure con la formazione di adeguati aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove costruzioni è vietata la realizzazione di unità abitative i cui vani principali abbiano pareti esterne orientate esclusivamente con un angolo di + 30° verso a Nord.

#### Art. 59 – Comfort igrotermico

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

La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili delle residenze di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso ordinario.

La struttura muraria deve essere conformata per consentire alle eventuali condensazioni interne di essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno, senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve essere maggiore di 0,15 m/s misurata dal pavimento ad una altezza di m.2.

#### Art. 60 – Comfort acustico

Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che i livelli sonori di eventuali rumori interni o provenienti dall'ambiente esterno non superino i valori compatibili con la loro destinazione:

I parametri di riferimento da assumere in sede di progettazione delle prestazioni acustiche degli edifici sono quelli indicati dalle Leggi vigenti e dal RLd'I e dal Piano di zonizzazione acustica comunale.

#### Art. 61 – Prevenzione e protezione dall'inquinamento da GAS

Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente riferiti all'intero edificio destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza, l'esposizione della popolazione al gas radon.

I livelli di sicurezza per l'esposizione al gas radon sono quelli stabiliti dalle norme vigenti. 3. In tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

#### Art. 62 – Servizi indispensabili degli edifici.

Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali: a) riscaldamento; b) distribuzione dell'acqua potabile; c) distribuzione dell'energia elettrica, d) raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere; e) locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno inoltre essere dotati: a) di sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche; b) di sistemi di protezione dagli incendi; c) di impianto contro le scariche atmosferiche; d) di impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento.

#### Art. 63 – Altezze minime dei locali

L'altezza netta media ponderale interna degli spazi di abitazione (sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, camere da letto) non deve essere inferiore a m. 2,70.

L'altezza media dei locali accessori non deve essere minore di m. 2,40.

L'altezza media dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,40; ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.

L'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,10, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti e dei seminterrati. Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per i locali principali (sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, camere da letto), fermo quanto previsto in merito all'altezza minima di m. 2,10 necessaria per tutte le tipologie di locali.



Trovano inoltre applicazione le vigenti disposizioni in merito alle altezze dei vani cantina e dei vani interrati oltre che dei vani sottotetto, sulla base delle vigenti leggi regionali cui si rinvia integralmente, per i casi rientranti nei relativi ambiti di applicazione.

#### Art. 64 – Alloggi ed altre unità immobiliari.

Nel rispetto di quanto previsto al successivo articolo del presente regolamento gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.

L'alloggio a pianta libera non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq. Tale superficie minima è riferita a un singolo occupante.

Nel caso di alloggi destinati fin dalla realizzazione a soggetti con disabilità motorie, la superficie utile non potrà essere inferiore a 45 mq e dovrà essere accessibile come da normativa di settore.

Le unità immobiliari destinate ad usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a 20 mq fatto salvo il rispetto delle normative di settore.

#### Art. 65 – Superficie minima utile degli ambienti.

La superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori: a) camere ad un posto letto: 9,00 mq; b) camere a due posti letto: 14,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio); c) soggiorno: 14,00 mq; d) soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq; e) cucina: 8,00 mq; f) locale studio: 7,00 mq; g) uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari, fatte salve le verifiche per il calcolo della s.l.p. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m., la superficie minima del locale bagno non deve essere inferiore a 4mq; h) spazi accessori 8,00 mq.

Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato al comma precedente. Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia).

Il volume minimo delle camere da letto non dovrà essere inferiore a mc. 24 per le camere singole ed a mc 38 per le camere doppie.

#### Art. 66 – Cucine, spazi cottura, locali bagno e servizi igienici.

Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche: a) pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente; b) pareti perimetrali in materiale impermeabile fino a ml.1,80; c) soffitto di materiale traspirante; d) cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e 37 l'allontanamento di vapori, odori e fumi. Sono vietati tutti gli accorgimenti tecnici che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti; e) parete ove sono ubicati il lavello ed il punto di cottura rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine, ecc devono avere le seguenti caratteristiche: a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di 180 cm. di regola piastrellate, comunque costituiti di materiale impermeabile-liscio, lavabile e resistente; essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale; avere

accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone; 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 (antilatrine, antidoccia, disbrigo etc.). È consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto. Negli alloggi a pianta fissa l'accesso al servizio igienico, quando anche fosse dotato di antibagno, non potrà avvenire dalla cucina; b) dotazione minima di apparecchi sanitari: - nel caso di abitazioni: costituita da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio; - nel caso di unità immobiliari con altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi; - qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.

#### Art. 67 – Soppalchi.

L'altezza minima degli spazi sottostanti e sovrastanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m. e 2,70 m., la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m., la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscano di autonoma ed idonea aeroilluminazione.

Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti devono avere il lato maggiore completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotato di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m., in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.

Salvo il caso previsto al precedente comma 3, l'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui ai successivi commi.

In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 250, di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati.

Al di fuori di quanto previsto al comma precedente, non è consentita la realizzazione, non computata in s.l.p., di piani e/o solette intermedie sia nell'esistente che nelle nuove costruzioni.

E' ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in s.l.p., se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm. nell'esistente e 80 cm. nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 8 qualora interessino locali principali. 11. L'aeroilluminazione degli spazi sottostanti e soprastanti i soppalchi, se destinati a locali di abitazione, deve essere naturale diretta.

## Art. 68 – Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto. "Linee vita"

Le disposizioni del presente articolo si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.), nonché agli interventi sugli edifici esistenti che comportino il rifacimento di tutta o parte della copertura, con esclusione degli interventi oggetto di attività edilizia libera.

L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza. A tal fine dovranno essere osservate le disposizioni dei commi seguenti.

L'accesso alle coperture deve essere assicurato mediante una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime: a) aperture verticali: larghezza  $\geq$  m. 0,70, altezza:  $\geq$  m. 1,20. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali; b) aperture orizzontali o inclinate: superficie  $\geq$  0,50 mq e lato minimo  $\geq$  m. 0,70; se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq$  m. 0,80; c) le aperture orizzontali di accesso al sottotetto devono avere una superficie  $\geq$  0.50 mq.

L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta ed il sistema di connessione dell'anta deve essere tale da impedirne il distacco accidentale. L'anta dovrà essere provvista di un meccanismo tale da evitare l'investimento del soggetto che la apre.

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza; a tal fine gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es. scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

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

Laddove, nel caso di edifici esistenti, non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere prevista una modalità d'accesso che preveda almeno l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc.).

L'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture deve avvenire mediante dispositivi di ancoraggio dotati delle seguenti caratteristiche: – essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura; – essere chiaramente identificabili per forma e colore; – essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità; – 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; – il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta; – i dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalle norme tecniche relative.

L'ottemperanza del progetto alle prescrizioni dei commi precedenti dovrà risultare da apposita dichiarazione in sede di presentazione dell'istanza inerente al titolo abilitativo prescritto e nella relazione di collaudo.

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (ad esempio facciate continue) dovranno essere previste attrezzature fisse per eseguire in sicurezza le opere di pulizia e manutenzione.

Il fascicolo del fabbricato deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti.

Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve informare l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza indicati ai punti precedenti esistenti nel fabbricato. In particolare laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio e non esistano manufatti fissi per accedervi.

#### **Art. 69 – Sale da gioco e installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e raccolta delle scommesse.**

In attuazione delle leggi vigenti, per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico, è vietata l'apertura di sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino a una distanza inferiore a cinquecento metri da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori, ovvero altri luoghi sensibili individuati dall'Ente.

Tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche.

In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.

È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.

L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

## **Capo II. Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.**

#### **Art. 70 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.**

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

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 paesaggistici

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.

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.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

#### Art. 71 – Passaggi pedonali

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le vigenti disposizioni di legge, anche inerenti l'eliminazione di barriere architettoniche.

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. Di norma non devono essere utilizzati manufatti tipo "greenblock" e similari su percorsi di forte passaggio in quanto possono costituire barriera architettonica a chi deambula con l'ausilio di bastoni o stampelle.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Gli attraversamenti pedonali delle strade urbane principali dovranno essere adeguatamente illuminati.

#### Art. 72 – Marciapiedi e gallerie.

L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi posti in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

Nelle zone storiche e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto del carattere dei luoghi e/o ad indicazione dell'Amministrazione comunale.

A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al punto 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.

Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e a quelle che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti, anche tramite occupazione di suolo pubblico.

#### Art. 73 – Percorsi ciclabili.

Le piste ciclabili devono avere la larghezza minima pari a m. 1,50, riducibile a m. 1,25 in caso di due piste contigue; le predette misure sono comprensive delle strisce di delimitazione. La larghezza è eccezionalmente riducibile fino a m. 1,00 per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile a condizione che: a) tale circostanza sia opportunamente segnalata; b) vi sia oggettiva impossibilità di realizzare la pista con le larghezze ordinarie; c) vengano adottati particolari accorgimenti per garantire la sicurezza d'uso.

Le piste devono essere ben delimitate 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.

Per ogni altra caratteristica trovano applicazione le norme vigenti.

#### Art. 74 – Spazi porticati.

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con il contesto.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante. 4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, coordinandosi con i portici o le gallerie contigue o vicine.

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

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti di luce artificiali.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### Art. 75 – Insegne e mezzi pubblicitari.

L'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, oltre che alle vigenti disposizioni in materia di pubblicità.

Il Comune può autorizzare, sentita la Commissione edilizia, l'installazione di mezzi pubblicitari temporanei, nell'ambito di interventi di riqualificazione di facciate degradate.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari non dovrà inoltre costituire in alcun modo ostacolo alla normale deambulazione né, in alcun modo, barriera architettonica o pregiudizio alla sicurezza stradale, nonché rispettare le esigenze di decoro degli spazi pubblici e le caratteristiche panoramiche dei percorsi.

#### Art. 76 – Chioschi, dehors, edicole, plateatici.

Chioschi, edicole e plateatici situati su spazi pubblici e ad uso pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione

con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Si applica la regolamentazione stabilita nel Piano delle Regole del PGT attualmente vigente cui si fa espresso rinvio.

#### Art. 77 – Nuovi passi carrabili.

Contestualmente alla presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni per interventi edilizi, laddove sia stato concesso il passo carrabile, occorre richiedere la relativa apertura nella cordatura del marciapiede, con esecuzione dei lavori a spese e a cura dell'edificante e sotto il controllo dell'Ufficio comunale competente che potrà farsi rilasciare idonea cauzione da restituire a seguito della verifica di corretta esecuzione dei lavori. L'apertura nella cordatura del marciapiede deve essere effettuata nei seguenti casi: a) ove la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a m. 4,50 e non sia superiore a m. 6,50 (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive); b) ove la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a m. 2 ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a m. 1.

Per la realizzazione dei passi carrai non è possibile modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordatura. Eventuali richieste di passo carraio da parte di attività situate direttamente sul fronte strada, qualora necessario, dovranno comportare l'adeguamento delle quote interne dei propri locali senza interferire con lo spazio del marciapiede neanche con pedane mobili. In caso ciò non risulti tecnicamente possibile, non potrà essere concesso il passo carraio.

#### Art. 78 – Autorimesse o posti auto privati

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi di cui al D.M. del 1 febbraio 1986 ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia. Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno m. 3,00. Ove non diversamente definito dal P.G.T. le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 18, esclusi gli spazi di manovra. Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare.

In caso di dimostrata impossibilità al rispetto della predetta pendenza (=20%), potrà essere concesso, per autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a 9 autoveicoli, di derogare fino ad un massimo del 25%.

La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

Quando la conformazione strutturale dell'organismo edilizio o le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano la formazione al proprio interno di spazi di manovra adeguati, è ammessa la realizzazione di accessi ai parcheggi tramite sistemi automatizzati di elevazione e movimentazione meccanizzata o con rampe regolate da impianto semaforico. In tal caso devono comunque essere realizzati spazi di attesa degli autoveicoli, al di fuori della sede stradale dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulle carreggiate.

Per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio relativo alla realizzazione di edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie lorda di pavimento superiore a 500 metri qua-

drati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché di edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e dei relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, e relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

Trovano applicazione le norme del PGT attualmente vigenti.

#### Art. 79 – Spazi di sosta e deposito per biciclette

Gli edifici multipiano con destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale composti da più di 8 unità immobiliari devono essere dotati di spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette. Tali locali, che dovranno essere preferibilmente posti nei piani interrati, dovranno avere le dimensioni minime di mq. 16, ai quali vanno aggiunti altri mq. 1,5 per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 8.

Gli edifici con destinazione d'uso commerciale, produttiva e terziaria di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale dovranno prevedere spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette nella misura minima di 1 posto bici/300 mq. di superficie lorda di pavimento.

Nei cortili di edifici di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale devono essere individuati spazi comuni attrezzati per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e un posto bici ogni 100 mq. di s.l.p. Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq. di s.l.p.

I manufatti di cui ai commi precedenti sono considerati come volumi tecnici non computabili in termini urbanistici (volume, superficie lorda di pavimento e superficie coperta) e devono inserirsi armonicamente nel contesto. Potranno essere realizzati anche in deroga alle disposizioni sulle distanze dai confini, nonché per quanto attiene le distanze dei manufatti dalle strade.

#### Art. 80 – Deposito per rifiuti differenziati.

Per tutte le nuove costruzioni dovrà essere individuata un'area di proprietà privata di deposito temporaneo dei contenitori per la consegna dei rifiuti al sistema di raccolta da parte degli operatori, in prossimità dell'ingresso adiacente al marciapiede/strada, tale da non arrecare ingombro alla pubblica circolazione stradale e pedonale.

#### Art. 81 – Autorimesse pubbliche o d'uso pubblico.

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi di cui al D.M. del 1 febbraio 1986 ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia.

Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera. Di norma, qualora queste ultime vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi, o al di sotto di strade o



piazze pubbliche, le relative bocche di areazione devono venir realizzate in modo tale da non recare molestia o danno e sfociare almeno m. 3,00 al di sopra del piano di calpestio dell'area soprastante, qualora non esistano edifici circostanti in un raggio di m. 10,00. In ogni altro caso, le bocche di areazione delle autorimesse in esame, devono sfociare al di sopra del colmo del tetto più alto degli edifici circostanti.

Per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio relativo alla realizzazione o alla ristrutturazione di autorimesse pubbliche o di uso pubblico è obbligatoria l'installazione di un congruo numero di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione degli autoveicoli utilizzando gli spazi a parcheggio all'interno delle stesse.

In tali autorimesse deve essere realizzato almeno un idoneo servizio igienico per il personale addetto. Le autorimesse pubbliche dovranno essere presegnalate da apposita segnaletica.

#### **Art. 82 – Numerazione civica.**

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

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

Qualora l'apposizione della numerazione civica e interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede il Comune addebitando a questi le spese.

#### **Art. 83 – Toponomastica e segnaletica.**

E' riservata al Comune la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.

Il Comune definisce le modalità attuative con cui dovranno essere apposti tali oggetti di pubblica utilità, nonché le caratteristiche tecnologiche delle soluzioni adottate. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, orologi, lapidi, ecc., purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.

L'apposizione di targhe, orologi e lapidi su pareti di fabbricati di proprietà privata che sono prospicienti a strade ed a spazi pubblici, deve essere preventivamente autorizzata dal Comune.

### **Capo III. Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.**

#### **Art. 84 – Aree verdi.**

La disciplina del verde comprende la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

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 svi-

luppo 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 il più presto possibile.

#### Art. 85 – Tutela ambientale del suolo e sottosuolo.

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: a) 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 da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva; b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, ecc.); c) 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, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b); d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati; e) sono escluse da tale verifica le aree già sottoposte a valutazione sito specifica dell'impianto che documenti che "l'esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato" di cui all'art. 216 del R.D. 1265 del 27 luglio 1934 o già assoggettate a tale valutazione nella procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o nella Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) di cui al D.lgs. 152/06 o nelle valutazioni effettuate ai sensi del D.lgs. 334/99 e succ.

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, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, e la relazione illustra-

tiva deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. 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 di notorietà relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati. 3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune che ne invierà copia all'ARPA. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, 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.

#### **Capo IV. Infrastrutture e reti tecnologiche.**

##### **Art. 86 – Scarichi di acque meteoriche – invarianza idraulica.**

Gli interventi edilizi definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere d), e) ed f), della L.R. 12/2005, e gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, devono garantire il rispetto dei principi di invarianza idraulica introdotti dall'art. 7 della L.R. 4/2016 e successivo regolamento. La loro attuazione è condizionata alla realizzazione di opere in grado di garantire che le portate di deflusso meteorico scaricate dall'area oggetto di intervento edilizio nei ricettori naturali o artificiali di valle, non siano maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

Qualora le caratteristiche idrogeologiche dei suoli nell'area oggetto di intervento edilizio siano tali da consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche, dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica e idrologica. In questo caso, l'attuazione degli interventi edilizi è condizionata alla realizzazione di opere in grado di garantire che le portate e i volumi di deflusso meteorico scaricate dall'area oggetto di intervento edilizio nei ricettori naturali o artificiali di valle, non siano maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

Qualora ricorrano le condizioni urbanistiche o idrogeologiche specificate nel regolamento di cui all'art. 7, comma 5, lettera g), della L.R. 4/2016, in luogo della realizzazione di opere di invarianza idraulica o idrogeologica può essere prevista la monetizzazione delle stesse al Comune.

Il valore della monetizzazione di cui al capo precedente è pari al volume d'acqua, in metri cubi, che è necessario trattenere per il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica calcolato secondo quanto previsto dal regolamento regionale di attuazione della L.R. n. 4/2016, moltiplicato per il valore medio del costo unitario di una vasca di volanizzazione o di trattenimento/disperdimento.

##### **Art. 87 – Allacciamento ai servizi a rete.**

Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.

Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.

Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.

I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie. 5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici. Per ulteriori prescrizioni tecniche specifiche sugli impianti si fa rinvio alle disposizioni tecniche vigenti.

I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.

#### Art. 88 – Risorse idriche.

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire o l'efficacia della S.C.I.A vengono subordinati alla circostanza che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturata integralmente un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili.

In accordo con gli enti preposti per le verifiche igienico-sanitarie, per le nuove costruzioni terziarie il raffrescamento estivo dovrà essere effettuato senza consumo di acque di falde profonde o di acquedotto.

Gli interventi riguardanti la realizzazione di reti duali separate tra acqua potabile e acqua per i servizi igienici sono assimilati a opere di urbanizzazione primaria.

#### Art. 89 – Riduzione consumi di acqua potabile.

E' obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti, tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idricosanitario.

L'approvvigionamento idrico alle colonne wc degli edifici di nuova costruzione dovrà essere realizzato, ove non ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica, tramite le seguenti modalità (o tramite la combinazione delle stesse): acque meteoriche, acque di prima falda, acque grigie recuperate dagli scarichi dell'edificio (reflui provenienti da lavabi, docce e scarichi degli elettrodomestici).

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

#### Art. 90 – Recupero acque piovane.

E' obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, realizzare sistemi di recupero tramite serbatoi interrati delle acque meteoriche (possibilmente raccolte dalle coperture degli edifici), prevedendo il riutilizzo delle stesse, per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi.

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

#### Art. 91 – Scarichi.

Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in: 52 a) acque meteoriche (bianche) provenienti dalle coperture (di norma non contaminate) o da superficie esterne pavimentate se ad uso pedonale; b) acque provenienti da operazioni di lavaggio domestico (grigie); c) acque luride civili (nere); d) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferire, tra di loro distinte, al recapito finale. Per le acque meteoriche dei piazzali delle attività industriali e artigianali e per le acque meteoriche di scolo dalle coperture di insediamenti aventi emissioni in atmosfera, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che dovranno essere trattate nel rispetto delle previsioni del Regolamento Regionale n. 4/2006.

Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al limite della proprietà (sifone, braga), ferma restando la possibilità di ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi. Le acque meteoriche non contaminate devono essere smaltite in loco, ovvero recuperate ad usi irrigui, ma non recapitate alla pubblica fognatura mista.

Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico, o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni nel sottosuolo ed essere rese facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e di svuotamento.

La progettazione e la realizzazione delle reti di scarico deve risultare conforme ai contenuti e nei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006, dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Lombardia, dal Regolamento Regionale n. 3/2006 e dal Regolamento Regionale n. 4/2006.

#### Art. 92 – Impianti tecnici.

I generatori di calore del tipo autonomo posizionati sulle facciate principali dell'edificio, se non sono installati in un apposito vano tecnico, dovranno essere occultati con un armadietto metallico, verniciato dello stesso colore dell'edificio in modo da ridurre l'impatto visivo.

Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente. Nel caso di nuova installazione di caldaie murali in edifici esistenti sul fronte strada o spazi pubblici, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione fumi oltre il coperto del fabbricato, potranno essere installati generatori di calore con sistema forzato di evacuazione fumi di combustione direttamente nell'atmosfera, a condizione che appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI vigente.

Limitatamente alle tubazioni del gas, sul patrimonio edilizio esistente, qualora sia constatata la oggettiva impossibilità di realizzare l'impianto per il trasporto e utilizzazione del gas sulle facciate non prospettanti strade o spazi pubblici, utilizzando percorsi di risalita a vista sul fronte principale dell'edificio, dovranno essere sfruttati elementi architettonici di facciata verniciati dello stesso colore dell'edificio a mascheramento delle tubazioni, assicurando nel contempo il rispetto delle Norme Tecniche UNI vigenti per gli impianti a gas per uso domestico alimentati da rete di distribuzione. Le tubazioni del gas con sviluppo sulle facciate interne dell'edificio dovranno essere verniciate dello stesso colore dell'edificio.

Le canne fumarie devono essere, di norma, poste all'interno delle murature. Gli impianti di protezione antincendio per l'alimentazione di idranti dovranno essere sviluppati esclusivamente all'interno degli edifici o sulle facciate non prospettanti strade o spazi pubblici, e si dovranno prevedere opere di mascheratura delle condutture, armonizzandole con l'aspetto architettonico della facciata, osservando le norme tecniche dettate dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi.

E' consentito installare apparecchi di climatizzazione estiva e/o pompe di calore sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente spazi pubblici, a condizione che le unità motocondensanti esterne del tipo a split siano posizionate esclusivamente sui balconi delle unità immobiliari interessate dalla climatizzazione e non siano visibili dalla pubblica via, sfruttando elementi strutturali o architettonici della facciata in modo da ridurre l'impatto visivo, oppure utilizzando climatizzatori senza unità esterna. Per le installazioni sugli altri fronti non sarà necessario alcun tipo di occultamento dei macchinari esterni, con obbligo di posizionamento sui balconi degli immobili. Sono ammesse anche le installazioni di impianti di climatizzazione sulle coperture piane e/o falde inclinate degli edifici a condizione che le unità esterne non siano visibili dalla pubblica via.

Negli interventi di nuova costruzione di immobili composti da più unità abitative e di interventi su immobili esistenti, con opere che interessano nel loro complesso l'intero immobile (ristrutturazione edilizia, conservazione tipologica, restauro, ecc.), deve essere prevista la centralizzazione della ubicazione degli impianti radiotelevisivi riceventi (antenne, parabole, ecc.) mediante l'installazione di un'antenna collettiva, posizionata solamente sulla copertura degli edifici. Nel caso di edifici con tetti a falda e cortili interni, l'installazione deve avvenire su una delle falde prospicienti il cortile, mentre per gli edifici con tetti a falda in linea o isolati, l'installazione deve avvenire sulla falda meno visibile dal percorso circostante, ad una distanza dal filo di gronda non inferiore dell'antenna.

Per gli edifici esistenti, è consentita l'installazione di antenne paraboliche satellitari individuali, qualora la collocazione avvenga sui balconi prospicienti il cortile interno. L'apparato di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve presentare una colorazione in grado di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, con il minor impatto visivo possibile, in modo tale da tutelare adeguatamente gli aspetti paesaggistici. Le dimensioni delle antenne satellitari devono essere il più possibile ridotte e comunque di diametro non superiore al metro.

Gli impianti a rete relativi alla telefonia e trasmissione dati ed energia elettrica devono essere riportate "sotto traccia" alle varie utenze, possibilmente accentrando in un unico locale al

piano terra le linee principali, i misuratori di consumo e la gestione delle diramazioni. In caso di ristrutturazione edilizia, urbanistica o di nuova costruzione dell'edificio, il progetto architettonico dovrà prevedere se necessario le opportune opere di mascheratura per l'occultamento degli impianti tecnici da realizzare, nonché delle condutture degli impianti a rete, armonizzandole con gli elementi compositivi della facciata, con elementi strutturali o architettonici, inserendosi in modo coordinato nel contesto ambientale e paesaggistico circostante.

Per quanto concerne la realizzazione di depositi di gas di petrolio liquefatto, sono ammessi serbatoi ad asse verticale e/o orizzontale del tipo interrato e fuori terra comprensivi della recinzione metallica prevista dalle normative vigenti in materia di prevenzione incendi.

#### Art. 93 – Impianti termici.

I lavori di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti posti all'interno degli edifici indipendentemente dalla destinazione d'uso, sono regolati dalle disposizioni dettate dal D.M. n. 37/2008. Per le opere che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a Permesso di Costruire ovvero a SCIA, il soggetto richiedente dovrà produrre in duplice copia il progetto degli impianti da realizzare al SUED, contestualmente al progetto edilizio, ai sensi dell'art. 11 del D.M. n. 37/2008.

Per impianto termico, si definisce un impianto tecnologico destinato alla climatizzazione degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente i sistemi di produzione, distribuzione e 54 utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo. Il progetto degli impianti termici di cui all'art. 28 della Legge n. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, dovrà essere redatto da un professionista abilitato alla progettazione, secondo le modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica, riportate nell'allegato E del D. Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. n. 311/2006.

La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto presentato e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma precedente, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, dovranno essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. La dichiarazione di fine lavori sarà inefficace a qualsiasi titolo, qualora la stessa risulterà non accompagnata da tale documentazione asseverata. Una copia della documentazione tecnica sarà conservata dal Comune, anche ai fini degli accertamenti previsti dall' art. 8 del D. Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. n. 311/2006, mentre la seconda copia verrà restituita con l'attestazione dell'avvenuto deposito al committente, il quale provvederà a consegnarla al direttore dei lavori, quale responsabile della conservazione di tale documentazione in cantiere. Al termine dei lavori l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati a regola d'arte, ai sensi dell'art. 7 del D.M. n. 37/2008, nonché il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

Gli impianti per la produzione di calore alimentati da combustibile solido, liquido, o gassoso con potenzialità superiore a 116 KW, sono classificati al p.to 74 del D.P.R. 01.08.2011, n. 151, e quindi saranno soggetti alle normative antincendio. Per gli impianti termici di portata termica complessiva maggiore di 35 KW, dovranno essere osservate le disposizioni dettate dalla regola tecnica di prevenzione incendi di cui al Decreto Ministeriale 12.04.1996 – Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi.

#### Art. 94 – Impianti elettrici ed elettronici.

La costruzione, la modifica e gli ampliamenti degli impianti elettrici ed elettronici e delle opere negli edifici da adibire ad abitazioni civili o rurali devono essere realizzati sulla base di un progetto esecutivo redatto e firmato, da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche, come disciplinato dal D.M. n. 37/2008.

Per impianti elettrici ed elettronici si intendono l'insieme dei circuiti di alimentazione dei corpi illuminanti, degli elettrodomestici e delle apparecchiature ad essi collegati, compresi quelli eventuali esterni adiacenti agli edifici, a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore.

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti elettrici relativi agli immobili adibiti ad attività, produttive, al commercio, al terziario e altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte a bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 KW o qualora la superficie superi i 200 mq., oppure per impianti relativi ad unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o maggior rischio di incendio, nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volumetria superiore a 200 mc., dovrà essere redatto un progetto a firma di un professionista abilitato, in osservanza alle normative più rigorose in materia di progettazione, nonché delle normative di sicurezza nei luoghi di lavoro dettate dal Testo Unico per la sicurezza – Decreto Legislativo n. 81/2008. L'obbligo documentale in argomento sarà necessario anche nel caso di impianti elettronici in genere quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione.

Per la realizzazione di impianti al di sotto dei limiti dimensionali precitati, il progetto potrà essere redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, come specificato dall'art. 55, del D.M. n. 37/2008, e l'elaborato tecnico dovrà essere costituito dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.

Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a Permesso di Costruire ovvero a S.C.I.A, il soggetto richiedente dovrà produrre il progetto degli impianti da realizzare, contestualmente al progetto edilizio, ai sensi dell'art. 11 del D.M. n. 37/2008. All'inizio dei lavori per la costruzione o ristrutturazione degli edifici, l'impresa installatrice dovrà affiggere un cartello informativo da cui risultino i propri dati identificativi, se è prevista la redazione del progetto da parte dei soggetti indicati all'art. 5, comma 2, del D.M. n. 37/2008, il nome del progettista o degli impianti.

#### **Art. 95 – Contabilizzazione energia consumata.**

Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale o negli edifici oggetto di riqualificazione impiantistica, qualora la produzione di energia elettrica sia centralizzata, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di corrente elettrica (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'energia, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

### **Capo V. Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.**

#### **Art. 96 – Ambiente urbano.**

Il Comune favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e a diminuire gli impatti sull'ambiente



urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.

Il Comune favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso. Vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, compresi idonei stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette (realizzati con materiali idonei a garantire l'indeforabilità del suolo), i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati, la realizzazione delle reti ecologiche.

Con particolare riferimento ai piani di cablaggio della città presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.

L'Amministrazione comunale, secondo le competenze attribuite dalle norme vigenti, esegue, avvalendosi della Commissione Edilizia e della Commissione del Paesaggio, un esame dei progetti relativamente alla qualità estetica ed all'inserimento nel paesaggio.

#### Art. 97 – Elementi progettuali per la qualità degli interventi.

Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesistico nel contesto urbano.

Gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.

Il Comune 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.

#### Art. 98 – Illuminazione pubblica.

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.

Gli interventi relativi all'illuminazione pubblica, 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 sia durante il giorno, 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 ss.mm.ii..

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: – 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); – la sostituzione delle lampade esistenti con altre più efficienti; – la realizzazione di interventi "a monte" attraverso sistemi centralizzati o flessibili che intervengono sulla stabilizzazione; – 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.

#### Art. 99 – Tetti.

La pendenza delle falde non deve superare il 40%.

Le coperture dei tetti devono essere dotate di canali di gronda impermeabili, per convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nei sistemi di raccolta al fine del successivo riutilizzo.

Le tegole curve impiegate sulle falde del tetto con pendenza superiore al 30% devono essere fissate tra loro con idonei ganci e devono essere dotate di elementi fermaneve.

I canali ed i pluviali esterni alle facciate, in confine con spazi pubblici, devono rientrare nello spazio di proprietà privata a m. 3,00 di altezza dal suolo.

#### Art. 100 – Allineamenti.

Il Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione può chiedere, fatte salve le distanze minime previste dalla legge o dallo strumento urbanistico, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano.

Il Comune, in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione, può chiedere la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

#### Art. 101 – Spazi conseguenti ad arretramenti.

Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, avvenuta in epoca passata, se non recintati, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano. Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.

Per i fronti ciechi realizzati a seguito di edificazione di aree limitrofe, in assenza di armonizzazione delle relative progettazioni, si deve prevedere la predisposizione di elementi di mimetismo dei fronti medesimi, realizzati anche mediante l'uso di essenze arboree o elementi architettonici alternativi con disegni di facciata in bassorilievo o complanari.

#### Art. 102 – Disciplina del verde privato.

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi privati è fattore di qualificazione ambientale ed è assoggettata alle disposizioni di Legge e delle presenti norme.

Negli spazi a verde devono essere posti a dimora alberi di alto fusto scelti preferibilmente tra quelli autoctoni, con prevalenza di latifoglie a foglia caduca; per la loro scelta si dovranno

no privilegiare le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano, con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento e umbratilità.

La distanza delle alberature rispetto a confini verso spazi pubblici o privati o verso le edificazioni, oltre al rispetto delle norme di Legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinanti prospicienti

La realizzazione di superfici a verde, superficie filtrante, deve essere eseguita in percentuale a quanto disposto per i singoli azionamenti dello strumento urbanistico per ridurre gli effetti di rinvio delle radiazioni solari ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, fermo restando quanto previsto dal R.L.I. in merito alla superficie scoperta e drenante.

Per le piantumazioni si evitino essenze che possono provocare allergie quali Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo, Platano e di erbe appartenenti a Graminae, Plantaginaceae, Polygonaceae; è altresì opportuno evitare specie con parti urticanti o tossiche quali Tasso, Oleandro, Maggiociondolo, e simili.

#### Art. 103 – Sporgenze sugli spazi pubblici – Inferriate.

I muri d'ambito al piano terreno potranno essere rivestiti di materiale lapideo che potrà sporgere sullo spazio pubblico fino a cm 5 (cinque) a condizione che sia garantita la larghezza minima del marciapiede di ml 1,50 (uno virgola cinquanta).

Eventuali grate di protezione delle aperture del piano terreno potranno sporgere sullo spazio pubblico fino a cm 10 (dieci) dalla facciata a partire da almeno ml 2,00 (due) dal piano del percorso pubblico pedonale. Le inferriate poste a protezione di aperture dei piani seminterrati o a quota inferiore a ml 2,00 (due) non potranno sporgere sulla pubblica via.

Le ante a battente di porte di qualsiasi natura prospicienti gli spazi pubblici dovranno aprirsi solo sullo spazio privato, senza invadere lo spazio pubblico.

Potranno valutarsi deroghe alla disposizione del precedente comma solo qualora sussistano motivi connessi alla sicurezza ed all'incolumità di persone ospitate all'interno dell'edificio che non possano essere diversamente risolti.

#### Art. 104 – Antenne.

Fatte salve le generali disposizioni a tutela della salute e del patrimonio storico e paesaggistico di cui al DLgs. 42/2004, l'installazione di antenne TV, ricetrasmittenti, paraboliche e satellitari devono rispettare i seguenti criteri:

- a) tutti gli edifici già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne collettive,
- b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente,
- c) salvo specifiche e motivate esigenze, le antenne paraboliche devono rispettare le seguenti dimensioni massime: 120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli;
- d) le antenne paraboliche devono avere un colore in armonia con l'edificio;
- e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata unicamente la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;

f) ogni tipo di antenna deve essere stabilmente installata, garantendo la sicurezza e nel rispetto delle disposizioni di Legge

g) le antenne paraboliche installate su balconi, terrazzi o pareti di facciata non devono essere visibili dalla via pubblica;

#### Art. 105 – Tende parasole.

Le tende parasole da installare su balconi, terrazze o finestre devono avere una conformazione, dimensione e colore in armonia con l'edificio.

Per gli edifici costituiti da più unità immobiliare la tipologia, dimensione, forma e colore delle tende parasole deve essere unitaria.

#### Art. 106 – Prospetti su spazi pubblici

Il rapporto tra le altezze delle fronti dei fabbricati e gli spazi pubblici antistanti è disciplinato dallo strumento urbanistico generale e dagli strumenti urbanistici attuativi; quest'ultimi in generale devono definire le soluzioni progettuali da adottare (tipologiche, cromatiche, materiche) così da armonizzare il rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici con i quali sono in relazione; su tali aspetti potrà essere sentita la Commissione per il Paesaggio.

I progetti dovranno prestare particolare cura nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti e nella formazione di eventuali sistemi a verde pensile.

#### Art. 107 – Ombre portate.

Il progetto di nuove edificazioni che non siano non soggette a particolari vincoli di allineamento deve tenere in considerazione il sistema delle ombre portate nei confronti degli edifici al contorno, evitando che vengano prodotte significative alterazioni delle condizioni ambientali di soleggiamento delle pareti frontistanti, evitando, ove possibile, la creazione di ombre permanenti.

#### Art. 108 – Sporgenze ed aggetti

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, gli sporti di facciata, aperti o chiusi, aggettanti sugli spazi pubblici devono essere realizzati con materiali durevoli al fine di garantire l'incolumità delle persone; essi dovranno garantire uno spazio inferiore libero da ogni ingombro di ad altezza inferiore a ml 5,50 (cinque virgola cinquanta), riducibile fino a ml 3,50 (tre virgola cinquanta) solo per gli sporti sovrastanti gli spazi riservati esclusivamente al transito pedonale.

Per gli edifici esistenti o di nuova costruzione sul filo degli spazi pubblici o di uso pubblico è vietata la collocazione di serramenti che si aprano con ingombro verso gli spazi pubblici o di uso pubblico ad altezza inferiore a ml 5,00 (cinque), riducibile fino a ml 2,50 (due virgola cinquanta) solo per gli spazi riservati esclusivamente al transito pedonale.

Gli elementi aggettanti, aperti o chiusi, sugli spazi pubblici di cui al precedente comma 1 non potranno sporgere sugli stessi più di ml 1,50 (uno virgola cinquanta).

Gli elementi aggettanti chiusi (cd. bow-window) devono essere considerati nella determinazione delle distanze tra pareti finestrate, dai confini e dalle strade.

Le tende parasole a protezione delle aperture delle attività commerciali e paracommerciali in genere devono essere armonicamente inserite nel fabbricato come già disposto dal pre-

cedente art 67 e, qualora sporgenti sugli spazi pubblici, devono consentire l'agevole transito pedonale evitando ingombri sui passaggi a quota inferiore a ml 2,50 (due virgola cinquanta) dal piano di calpestio.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale concessione; in ogni caso le costruzioni devono essere progettate e realizzate in modo da non trasmettere spinte orizzontali od altre azioni verso il suolo pubblico.

#### Art. 109 - Portici e gallerie.

Gli spazi porticati pubblici o di uso pubblico, già sottoposti alla disciplina del precedente art 49, dovranno garantire un'altezza interna minima di ml 3,50 (tre virgola cinquanta), riducibile fino a ml 2,50 (due virgola cinquanta) unicamente in corrispondenza di elementi strutturali o decorativi quali travi, archi, catene e simili. Nei porticati pubblici o di uso pubblico non potranno transitare a soffitto reti orizzontali delle acque nere.

I percorsi pedonali connessi ai porticati pubblici e di uso pubblico devono essere progettati in conformità della disciplina sulle barriere architettoniche, garantendone il facile e sicuro accesso e percorso alle persone diversamente abili.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art. 110 – Vigilanza.**

La vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale è assicurata da ufficiali e agenti di polizia locale e dagli incaricati del settore competente che possono intervenire con sopralluoghi anche congiuntamente, sulla base di autonome determinazioni ovvero a seguito di richiesta della struttura competente, di rilevazioni mediante videosorveglianza o di segnalazioni da parte dei cittadini.

Le segnalazioni dei cittadini sono riferite alla presunta esistenza di violazioni edilizie o alla tutela del decoro urbano.

Le segnalazioni devono pervenire alla struttura competente in forma scritta e devono contenere i dati anagrafici del soggetto oltre alla sottoscrizione del medesimo. La struttura competente, verificata l'identità del soggetto, attiva le procedure di controllo.

La vigilanza deve inoltre essere effettuata mediante controlli a campione per tipologia di intervento ed in modo omogeneo su tutto il territorio comunale. In particolare vengono effettuati controlli a campione mediante sopralluogo, laddove sia prevista dalla legge l'attestazione del requisito da parte degli Uffici comunali, sulle autocertificazioni in materia di conformità ai requisiti igienicosanitari, nonché di idoneità abitativa.

In merito alla modalità di formazione della campionatura (numero e tipologia di pratiche da sottoporre a controllo, tempistica, estrazione casuale) vengono adottati e pubblicati appositi atti di indirizzo che garantiscano l'imparzialità dell'attività amministrativa.

### **Art. 111 – Sanzioni.**

La violazione di ciascuna disposizione del presente Regolamento, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi e divieti ivi previsti, è sanzionata con l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria da €. 50,00 a €. 500,00, fatte salve le ulteriori sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme in materia edilizia ed urbanistica.

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

### **Art. 112 – Aggiornamento del regolamento edilizio.**

Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale.

Il presente RE entra in vigore a partire dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Dalla data di entrata in vigore del presente RE è abrogato il precedente R.E. di cui alla deliberazione CC n° 10 del 28 febbraio 2013 e sono disapplicate le norme in contrasto con quanto disciplinato dal presente RE, salvo quelle di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dal PGT.

Per i progetti depositati alla data di entrata in vigore del presente RE e non ancora conclusi con la formazione dell'atto abilitativo edilizio è data la facoltà di applicazione del previgente RE per un termine non superiore a 60 (sessanta) giorni, decorsi i quali i progetti dovranno comunque adeguarsi alle prescrizioni contenute nel presente RE.

**Art. 113 – Coordinamento con altre normative.**

I riferimenti normativi citati hanno natura puramente ricognitiva. L'abrogazione, la modificazione ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non rende necessaria la modifica al presente Regolamento.

Per ogni sezione, capo ed articolo del presente regolamento, ove non diversamente definito, si rinvia alle relative norme di legge.

Nel caso in cui norme di legge nazionali o regionali, anche sopravvenute, siano in contrasto con disposizioni del presente regolamento, si intendono applicabili le disposizioni contenute nelle leggi nazionali e regionali e si intendono disapplicate le relative norme del presente regolamento, così come le norme stabilite nel Regolamento d'Igiene prevalgono ove in contrasto con le disposizioni del presente regolamento.



**Comune di Gaggiano**  
Città metropolitana di Milano



# ALLEGATO ENERGETICO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

---

Novembre 2019



# **ALLEGATO ENERGETICO**

## **Capo 1 - Disposizioni Generali**

### **Articolo 1. Finalità, obiettivi, articolazione delle disposizioni**

1. La direttiva 2010/31/UE del Parlamento e del Consiglio Europeo del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia recita:

o al punto (3) dell'introduzione: Gli edifici sono responsabili del 40% del consumo globale di energia nell'Unione. Il settore è in espansione, e ciò è destinato ad aumentarne il consumo energetico. Pertanto, la riduzione del consumo energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell'edilizia costituiscono misure importanti necessarie per ridurre la dipendenza energetica dell'Unione e le emissioni di gas a effetto serra.

Unitamente ad un maggior utilizzo di energia da fonti rinnovabili, le misure adottate per ridurre il consumo di energia nell'Unione consentirebbero a quest'ultima di conformarsi al protocollo di Kyoto allegato alla convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici (UNFCCC) e di rispettare sia l'impegno a lungo termine di mantenere l'aumento della temperatura globale al di sotto di 2 °C, sia l'impegno di ridurre entro il 2020 le emissioni globali di gas a effetto serra di almeno il 20 % al di sotto dei livelli del 1990 e del 30 % qualora venga raggiunto un accordo internazionale.

La riduzione del consumo energetico e il maggior utilizzo di energia da fonti rinnovabili rappresentano inoltre strumenti importanti per promuovere la sicurezza dell'approvvigionamento energetico e gli sviluppi tecnologici e per creare posti di lavoro e sviluppo regionale, in particolare nelle zone rurali.;

o all'articolo 9 "Edifici a energia quasi zero" stabilisce che Gli Stati membri provvedono affinché:

a) entro il 31 dicembre 2020 tutti gli edifici di nuova costruzione siano edifici a "energia quasi zero";

b) a partire dal 31 dicembre 2018 gli edifici di nuova costruzione occupati da enti pubblici e di proprietà di questi ultimi siano edifici a "energia quasi zero";

2. Successivamente la Direttiva 2012/27/UE del Parlamento e del Consiglio Europeo del 25 ottobre 2012 che abroga e integra le precedenti Direttive comunitarie in materia recita:

o al punto (49) dell'introduzione: È opportuno incoraggiare gli Stati membri e le regioni ad utilizzare appieno i fondi strutturali e il fondo di coesione per stimolare gli investimenti nelle misure di miglioramento dell'efficienza energetica. Gli investimenti nell'efficienza energetica possono contribuire alla crescita economica, all'occupazione, all'innovazione e alla riduzione della precarietà energetica delle famiglie e contribuiscono pertanto in modo positivo alla coesione economica, sociale e territoriale. Tra i settori potenziali di finanziamento si annoverano misure di efficienza energetica negli edifici pubblici e negli alloggi sociali e la fornitura di nuove competenze che favoriscano l'occupazione nel settore dell'efficienza energetica;

3. Da ultimo l'Accordo di Parigi, sottoscritto il 22 aprile 2016 e ratificato dal Parlamento italiano il 4 novembre dello stesso anno, all'articolo 7 comma 2 recita Le Parti riconoscono che l'adattamento è una sfida globale che riguarda tutti, con dimensioni locali, sub nazionali, nazionali, regionali e internazionali, e che esso è un elemento chiave della risposta globale di lungo termine ai cambiamenti climatici per proteggere le popolazioni, i mezzi di sussistenza

stenza e gli ecosistemi, tenendo conto delle esigenze urgenti ed immediate delle Parti che sono paesi in via di sviluppo e che sono particolarmente vulnerabili agli effetti negativi dei cambiamenti climatici riconoscendo un ruolo primario nello sviluppo delle politiche energetiche anche ai livelli amministrativi e locali, come quello comunale;

4. Il legislatore nazionale è intervenuto, a partire dal D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005, per recepire nell'ordinamento italiano i principi derivanti dalle Direttive, più recentemente con il D.Lgs. 102 del 4 luglio 2014, fino all'elaborazione delle norme di attuazione e di dettaglio di cui ai decreti interministeriali del 26 giugno 2015 aventi per oggetto rispettivamente:

o applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici;

o schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici;

o adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

5. A sua volta l'amministrazione regionale, introducendo in anticipo i requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici rispetto alle scadenze previste dalle direttive comunitarie per l'edilizia pubblica al 2018 e per l'edilizia privata al 2020 come previsto all'art. 9 bis della legge regionale n. 24/2006 così come modificata dalla legge regionale n. 7/2012, ha deliberato con D.g.r. X/3868 del 17 luglio 2015 le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l.90/2013 con decorrenza dal 1 gennaio 2016 per tutti gli edifici, siano essi di proprietà pubblica o privata, l'obbligo di realizzare "Edifici ad energia quasi zero" come previsti dalla Direttiva 2010/31/UE e definiti dai decreti interministeriali del 26 giugno 2015;

6. Il presente Allegato Energetico definisce le procedure di applicazione in ambito comunale delle disposizioni previste dal D.Lgs. 192/2005, e successive modificazioni, e dalla D.g.r. X/3868/2015 e i relativi Decreti attuativi, in ultimo il DDUO n° 2456/2017, con particolare riferimento ai requisiti minimi delle prestazioni energetiche finalizzate alla certificazione energetica del patrimonio immobiliare con criteri di sostenibilità ambientale;

7. Mediante le disposizioni del presente Allegato Energetico si intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative con la costruzione di edifici energeticamente efficienti e con l'applicazione di sistemi e tecnologie favorevoli al risparmio energetico e allo stesso tempo migliorare la qualità ambientale riducendo le emissioni inquinanti e climalteranti in atmosfera;

8. Per quanto concerne le disposizioni inerenti le procedure per la certificazione energetica degli edifici, la metodologia di calcolo, l'attestazione della certificazione energetica ed i soggetti certificatori, si rimanda alla D.g.r. X/3868/2015, e successive modificazioni, oltre che al DDUO 2456/2017;

9. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente testo e nella normativa di riferimento si rimanda alla norme UNI EN, UNI/TS e del CTI, Comitato Termotecnico Italiano, per il settore di riferimento;

## Articolo 2 - Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente provvedimento si applicano a tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti, nel caso di:

- progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
- opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici, recupero di volumi esistenti precedentemente non climatizzati, riqualificazione energetica e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;

2. Sono escluse dall'applicazione del presente Allegato Energetico, salvo aggiornamento della sovraordinata normativa, le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono climatizzati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, fatta eccezione di quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio relativamente alla conversione solare elettrica;
- gli edifici rurali destinati all'attività agricola o zootecnica non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture rivestite da un involucro interamente rimovibile quali quelle stagionali a protezione degli impianti sportivi, anche se sostenute da strutture portanti fisse; per questa categoria di edifici il presente dispositivo si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;
- le strutture temporanee autorizzate per non più di sei mesi.
- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs 42/2004, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio solo ed esclusivamente nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici, artistici o paesaggistici;

## Articolo 3 - Categorie degli edifici in funzione delle destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 412/1993 gli edifici sono classificati in relazione alla loro destinazione d'uso e distinti secondo le categorie seguenti:

### E1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili

- E1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme
- E1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine-settimane e simili
- E1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari

### E2 Edifici adibiti ad uffici e assimilabili

o ivi compresi quelli adibiti al ricovero o cura di minori o anziani, nonché le strutture protette per

l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali

pubblici;

E4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili

- E4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi
- E4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto
- E4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo

E5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili

o Quali: negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni

E6 Edifici adibiti ad attività sportive

- E6 (1) piscine, saune e assimilabili
- E6 (2) palestre e assimilabili
- E6 (3) servizi di supporto alle attività sportive

E7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

E8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

#### Articolo 4 - Tipologie di intervento

1. Le disposizioni del presente allegato energetico si applicano a tutti gli interventi così come definiti dal precedente articolo 2 in forma graduata e differenziale secondo le seguenti categorie:

a) CATEGORIA A: Edilizia di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione e ristrutturazione importante di primo livello di edifici esistenti.

In caso di ristrutturazione edilizia di primo livello la ristrutturazione interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50 per cento 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).

Fanno parte di questa categoria gli interventi la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente allegato energetico fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali/regionali, qualora più restrittivi.

b) CATEGORIA B: Intervento importante di secondo livello, l'intervento interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25 per cento 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;

Fanno parte di questa categoria gli interventi la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente allegato energetico fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali/regionali, qualora più restrittivi.

c) CATEGORIA C: Intervento di riqualificazione energetica di un edificio;

Fanno parte di questa categoria gli interventi non rientranti nella categorie A e B che coinvolgono una superficie inferiore o uguale al 25 per cento 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;

d) CATEGORIA D: Fanno parte della categoria D gli interventi di ampliamento volumetrico e di recupero dei volumi esistenti.

## **CAPO 2 – Efficienza energetica negli edifici**

### **Articolo 5 - Attestato di prestazione energetica degli edifici**

1. Gli edifici e gli impianti non di processo devono essere progettati per assicurare, in relazione al progresso della tecnica e tenendo conto del principio di efficacia sotto il profilo dei costi, il massimo contenimento dei consumi di energia non rinnovabile e totale.

2. La prestazione energetica degli edifici è determinata sulla base della quantità di energia necessaria annualmente per soddisfare le esigenze legate a un uso standard dell'edificio e corrisponde al fabbisogno energetico annuale globale in energia primaria per la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva, per la ventilazione, per la produzione di acqua calda sanitaria e, nel settore non residenziale, per l'illuminazione, gli impianti ascensori e le scale mobili.

3. La certificazione energetica degli edifici è obbligatoria per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, nei seguenti casi:

a) a decorrere dal primo Gennaio 2016, gli edifici per i quali viene presentata la domanda per il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività, di cui, rispettivamente, agli articoli 20 e 22 del DPR 380/2001 per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione importante di primo e secondo livello, devono essere dotati, al termine dei lavori e prima della dichiarazione di agibilità, dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto secondo lo schema definito all'Allegato D del DDUO n° 2456/2017 con la stessa decorrenza gli edifici sottoposti ad ampliamento volumetrico il cui volume lordo climatizzato risulti superiore al 15% dell'esistente o comunque superiore a 500 m<sup>3</sup>, o recupero di volumi esistenti precedentemente non climatizzati, devono essere dotati di Attestati di Prestazione Energetica, per ciascuna unità immobiliare appartenente:

b) all'edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del volume recuperato, qualora questi siano serviti mediante l'estensione di almeno uno dei sistemi tecnici preesistenti relativi ai servizi di climatizzazione invernale e/o estiva;

c) al solo ampliamento volumetrico o al volume recuperato, qualora questi siano serviti esclusivamente da sistemi tecnici ad essi dedicati relativi ai servizi di climatizzazione invernale e/o estiva.

4. Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione richiamato al precedente punto sono soggetti all'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica secondo le seguenti casistiche:

a) nel caso di edifici utilizzati da Pubbliche Amministrazioni e aperti al pubblico, la cui superficie utile superi i 250 m<sup>2</sup>, a cura del proprietario o del soggetto responsabile della gestione, ove presente.

b) nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi edifici o di singole unità immobiliari;

c) nel caso di contratti di locazione soggetti a registrazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari. Per contratto "nuovo" deve intendersi quello perfezionato a partire dalla data del 1° luglio 2010. Per contratto "rinnovato" deve intendersi quello che abbia subito un rinnovo espresso o tacito con decorrenza dal 1° luglio 2010. In tali casi l'Attestato di Prestazione Energetica, deve essere allegato al contratto di locazione.

5. L'obbligo di dotazione e di allegazione dell'APE sussiste in caso di vendita giudiziale di beni indivisi che non siano oggetto di procedure esecutive individuali o concorsuali.

6. Rientrano nell'obbligo di dotazione della certificazione energetica anche le unità immobiliari e gli edifici che siano privi di impianti rilevanti ai fini della certificazione energetica, in quanto suscettibili di essere energeticamente parametrati alla corrispondente unità immobiliare o al corrispondente edificio "di riferimento". Tali unità, pertanto, anche quando privi di impiantistica rilevante ai fini energetici sono sottoposti alla disciplina che prevede l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, negli stessi termini e alle medesime condizioni e con le stesse eccezioni previste per gli edifici o singole unità immobiliari provvisti di impianti.

L'edificio si considera privo di impianto nel caso in cui l'impianto termico in esso installato sia sprovvisto di almeno uno dei sottosistemi (generazione, distribuzione o emissione);

diversamente non si considera privo di impianto l'edificio in cui sono presenti tutti i sottosistemi che lo compongono ma manca l'allacciamento alla rete di fornitura energetica.

7. L'ottenimento della dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è presupposto per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.

8. Gli oneri relativi all'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica sono a completo carico dei soggetti richiedenti la certificazione medesima.

9. Al fine di perseguire il massimo risparmio energetico ed il benessere fisico di chi vi abita, il progetto dovrà essere integrato da una relazione tecnica che indichi le soluzioni tecnologiche previste al fine di ridurre il dispendio energetico nelle fasi di realizzazione e gestione/conduzione dell'edificio. Il progettista o i progettisti, devono inserire i calcoli e le verifiche nella relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza degli interventi che intende realizzare alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti, in forma digitale, contestualmente alla presentazione della comunicazione di inizio lavori o della domanda per il permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, di cui, rispettivamente,

agli articoli 6, 20 e 22 del DPR 380/2001. Lo schema e la modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica sono riportati all'Allegato C del DDUO n° 2456/2017.

Ai fini della più estesa applicazione dell'articolo 26, comma 7, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, negli enti soggetti all'obbligo di cui all'articolo 19 della stessa legge, tale relazione progettuale dovrà essere obbligatoriamente integrata attraverso attestazione di verifica sulla applicazione della norma predetta redatta dal Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia nominato.

#### Articolo 6 - Classe energetica dell'edificio

1. La classe energetica è l'intervallo convenzionale delimitato da soglie di riferimento volto a rappresentare sinteticamente la prestazione energetica di un edificio sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP<sub>gl,nren</sub>);

2. L'indice è calcolato secondo il metodo indicato nell'allegato H del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile DDUO n° 2456/2017- n. in aggiornamento al DGR n. VIII/5018 e s.m.i. e si esprime in kWh/m<sup>2</sup> anno.

#### Articolo 7. Prestazione energetica

1. La prestazione energetica degli edifici è determinata sulla base della quantità di energia primaria necessaria annualmente per soddisfare le esigenze legate a un uso standard dell'edificio e corrisponde al fabbisogno energetico annuale globale in energia primaria per la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva, per la ventilazione, per la produzione di acqua calda sanitaria e, nel settore non residenziale, per l'illuminazione, gli impianti ascensori e le scale mobili. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici.

La prestazione energetica può essere espressa in energia primaria non rinnovabile, rinnovabile, o totale come somma delle precedenti;

2. La prestazione energetica invernale del fabbricato, è definita a partire dal valore dell'indice di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale dell'edificio di riferimento, EP<sub>H,nd,limite</sub>, ipotizzando che in esso siano installati elementi edilizi rispondenti ai requisiti minimi di cui al punto 1 dell'Allegato B del DDUO n° 2456/2017. L'indice EP<sub>H,nd</sub> dell'unità immobiliare oggetto dell'attestazione deve risultare inferiore al valore EP<sub>H,nd,limite</sub> calcolato per l'edificio di riferimento.

3. La prestazione energetica estiva del fabbricato, è definita a partire dal valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione estiva dell'edificio di riferimento, EP<sub>C,nd,limite</sub>, ipotizzando che in esso siano installati elementi edilizi rispondenti ai requisiti minimi di cui al punto 1 dell'Allegato B del DDUO n° 2456/2017.

L'indice EP<sub>C,nd</sub> dell'unità immobiliare oggetto dell'attestazione deve risultare inferiore al valore EP<sub>C,nd,limite</sub> calcolato per l'edificio di riferimento.

La prestazione energetica estiva del fabbricato è definita inoltre alla trasmittanza termica periodica Y<sub>IE</sub> e all'area solare equivalente estiva per unità di superficie utile A<sub>sol,est</sub>/A<sub>sup</sub> utile di cui al paragrafo 2.2 dell'Allegato B del DDUO n° 2456/2017.

4. Per favorire la sostenibilità ambientale, perseguendo un maggior grado di efficienza energetica del sistema edificio-impianto, si raccomanda l'attuazione di interventi e scelte progettuali atte a ottenere valori dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e estiva inferiori a quelli previsti da normativa.

5. L'individuazione dei requisiti da rispettare a seguito di un intervento e la relativa normativa di riferimento è determinata in relazione alla data di richiesta del titolo abilitativo relativo all'intervento stesso; resta inteso che, nel caso in cui il titolo abilitativo risulti scaduto, le o-

pere di completamento dovranno essere conformi alla normativa vigente al momento della data richiesta del nuovo titolo abilitativo.

### Articolo 8 - Edifici a energia quasi zero

1. Prescrizioni per edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione importante di primo livello

In questi interventi i requisiti di prestazione energetica si applicano all'intero edificio e si riferiscono alla sua prestazione energetica relativa al servizio o ai servizi interessati.

In caso di nuova costruzione e di ristrutturazione importante di primo livello, i requisiti sono determinati con l'utilizzo dell'edificio di riferimento.

A decorrere dal 1° gennaio 2016 gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti di primo livello di tutte le destinazioni d'uso dovranno essere edifici a energia quasi zero; per i suddetti edifici in sede progettuale si procede alla:

a) determinazione dei parametri, degli indici di prestazione energetica, espressi in kWh/m<sup>2</sup>anno, e delle efficienze, calcolati nel rispetto delle disposizioni e dei metodi di calcolo di cui all'allegato H al DDUO n° 2456/2017.

H'T [W/ m <sup>2</sup> K]	coefficiente medio globale di scambio termico per trasmissione per unità di superficie disperdente;
Asol,est/ Asup utile	area solare equivalente estiva per unità di superficie utile
EP <sub>H,nd</sub> [kWh/m <sup>2</sup> ]	indice di prestazione termica utile per climatizzazione invernale
η <sub>H</sub>	efficienza media stagionale dell'impianto di climatizzazione invernale
EPH [kWh/m <sup>2</sup> ]	indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale. Si esprime in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot")
EPW,nd [kWh/m <sup>2</sup> ]	indice di prestazione termica utile per la produzione di acqua calda sanitaria
η <sub>w</sub>	efficienza media stagionale dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria;
EPW [kWh/m <sup>2</sup> ]	indice di prestazione energetica per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Può essere espresso in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot");
EPV [kWh/m <sup>2</sup> ]	indice di prestazione energetica per la ventilazione. Si esprime in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot");
EPC,nd [kWh/m <sup>2</sup> ]	indice di prestazione termica utile per la climatizzazione estiva;
η <sub>c</sub>	efficienza media stagionale dell'impianto di climatizzazione estiva (compreso l'eventuale controllo dell'umidità);



EPC [kWh/m <sup>2</sup> ]	indice di prestazione energetica per la climatizzazione estiva (compreso l'eventuale controllo dell'umidità). Si esprime in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot");
EPL [kWh/m <sup>2</sup> ]	indice di prestazione energetica per l'illuminazione artificiale. Questo indice non si calcola per la categoria E.1, fatta eccezione per collegi, conventi, case di pena, caserme nonché per la categoria E.1(3). Si esprime in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot")
EPT [kWh/m <sup>2</sup> ]	indice di prestazione energetica del servizio per il trasporto di persone e cose (impianti ascensori, marciapiedi e scale mobili). Questo indice non si calcola per la categoria E.1, fatta eccezione per collegi, conventi, case di pena, caserme nonché per la categoria E.1(3);
EPgl = EPH + EPW + EPV + EPC + EPL + EPT [kWh/m <sup>2</sup> ]	indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria. Questo indice può essere espresso in energia primaria totale (EPgl,tot) e in energia primaria non rinnovabile (EPgl,nren);

b) verifica del rispetto delle seguenti condizioni con riferimento ai parametri, indici ed efficienze definiti alla precedente lettera a):

I. il parametro H'T risulti inferiore al pertinente valore limite riportato nella Tabella 10 dell'Allegato B al DDUO n° 2456/2017;

II. il parametro Asol,est/Asup utile, determinato in base a quanto previsto al paragrafo 2.2 dell'Allegato B al DDUO n° 2456/2017, risulti inferiore al corrispondente valore limite riportato nella Tabella 11 del medesimo Allegato B, rispettivamente per gli edifici della categoria E.1, fatta eccezione per collegi, conventi, case di pena, caserme nonché per la categoria E.1(3), e per gli edifici di tutte le altre categorie;

III. gli indici EPH,nd, EPC,nd e EPgl,tot risultino inferiori ai valori dei corrispondenti indici limite calcolati per l'edificio di riferimento (EPH,nd,limite, EPC,nd,limite e EPgl,tot,limite) per il quale i parametri energetici, le caratteristiche termiche e impiantistiche sono definiti dalle pertinenti tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B al DDUO n° 2456/2017;

IV. Le efficienze  $\eta H$ ,  $\eta W$  e  $\eta C$ , risultino superiori ai valori delle corrispondenti efficienze indicate per l'edificio di riferimento ( $\eta H$ ,limite,  $\eta W$ ,limite, e  $\eta C$ ,limite), per il quale i parametri energetici e le caratteristiche termiche sono definiti alle tabelle del Capitolo 1 dell'Allegato B al DDUO n° 2456/2017.

c) verifica del rispetto degli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili previsti all'Allegato 3, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28., ossia

I. Copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% del fabbisogno di energia primaria per l'acqua calda sanitaria;

II. copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% della somma dei fabbisogni di energia primaria per l'acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

III. Installazione, sopra o all'interno o nelle relative pertinenze dell'edificio, di impianti alimentati da fonti rinnovabili di potenza elettrica, misurata in kW, calcolata secondo la formula:

$$P = (1 / K) * S$$

Dove:

- S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>

Per superficie in pianta al livello del terreno si intende la proiezione al suolo della copertura dell'edificio (così come visto da foto aerea), esclusi balconi e terrazze, qualora non coperti ed escludendo le pertinenze (su cui però possono essere installati gli impianti).

-K è un coefficiente (m<sup>2</sup> /kW) avente valore pari a 50;

La quota da fonti rinnovabili deve essere determinata:

- per intero edificio qualora i servizi energetici siano soddisfatti esclusivamente da impianti a servizio di tutte le unità immobiliari;
- per singola unità immobiliare qualora i servizi energetici siano soddisfatti solo o anche da impianti a servizio, in maniera esclusiva, di singole unità immobiliari.

La determinazione dei requisiti di cui al punto C) III (potenza elettrica) è invece da applicare all'intero edificio.

Ai fini della ripartizione degli obblighi di integrazione delle FER (quota termica ed elettrica) tra le unità immobiliari si utilizzano i millesimi di proprietà.

Ai fini della verifica del rispetto di cui al punto iii della precedente lettera C) precedente si considera quanto segue:

a) gli obblighi di cui alla lettera C) non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva tramite effetto Joule;

b) in caso di utilizzo di pannelli solari termici e fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda;

c) gli obblighi di cui ai punti C) i e C) ii non si applicano qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per la climatizzazione invernale e la fornitura di acqua calda sanitaria; l'edificio resta soggetto all'obbligo di cui al punto C) iii.

d) gli obblighi di cui al punto C) sono incrementati del 10% per gli edifici pubblici;

e) l'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui al punto C) deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili;

f) nei casi di cui alla lettera v precedente, è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica globale totale dell'edificio, EP<sub>gl,tot</sub>, che risulti inferiore al valore limite calcolato con l'utilizzo dell'edificio di riferimento, EP<sub>gl,tot</sub> limite, nel rispetto della seguente formula:

$$EP_{gl,tot} \leq EP_{gl,tot\ limite} \left[ \frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{effettiva}}{\%_{obbligo}} + \frac{P_{effettiva}}{P_{obbligo}}}{4} \right]$$

Dove:

- % obbligo è il valore della percentuale della somma dei fabbisogni di energia primaria previsti per l'acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva che deve essere coperta, ai sensi del punto C), tramite fonti rinnovabili, equivalente al 50%;
- % effettiva è il valore della percentuale effettivamente raggiunta;
- Pobbligo è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del punto C);
- Peffettiva è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installati sopra o all'interno o nelle relative pertinenze dell'edificio;

g) nelle zone A definite dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n.1444, i requisiti previsti al punto C) sono ridotti del 50%;

h) Ai fini delle verifiche di cui alla lettera c) punti i e ii, la quantità di energia estratta dalle pompe di calore è calcolata secondo quanto riportato all'allegato 1 del D.Lgs 28/2011, ossia:

$$Q_{gn,amb} = Q_{gn,out} (1-1/SPF)$$

Dove:

$Q_{gn,out}$  = quantità di energia termica prodotta dalla pompa di calore

SPF= fattore di rendimento medio stagionale

Il fattore di rendimento medio stagionale (SPF) è il rapporto tra la prestazione media stagionale della pompa di calore e il rendimento  $\eta$ ; tale rendimento  $\eta$  assume valore pari a 1 per pompe di calore elettriche e pari a 0,46 per pompe di calore a gas.

Sono altresì soggetti agli obblighi di integrazione delle Fonti Energetiche Rinnovabili previsti dall'Allegato 3 al Decreto Legislativo 2 marzo 2011, n.28 gli "edifici sottoposti a ristrutturazione rilevante" come definiti dall'art.2 del predetto decreto anche se non ricompresi nella definizione di ristrutturazione importante di primo livello ai sensi del DDUO n° 2456/2017.

Sono edifici a energia quasi zero "NZEB" tutti gli edifici, siano essi di nuova costruzione o esistenti, per cui siano contemporaneamente rispettati tutti i requisiti previsti dalla lettera b) e gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili di cui alla lettera c) dell'articolo 8.

2. Prescrizioni per edifici di nuova costruzione o sottoposti a ampliamento volumetrico o recupero dei volumi esistenti

Le prescrizioni della categoria D si applicano agli edifici esistenti sottoposti ad ampliamento volumetrico e recupero di volume esistente appartenente a tutte le categorie definite in base alla destinazione d'uso, fatte salve eccezioni espressamente indicate.

a) Per tutti gli interventi inclusi nella categoria D, limitatamente alla sola nuova porzione di struttura o per la sola porzione di struttura recuperata occorre procedere alle verifiche di cui al presente articolo 8 punto 1 lettera b)i e lettera b)ii e a tutte le verifiche pertinenti di cui al paragrafo 5 dell'allegato al DDUO n° 2456/2017.

b) Nel caso di ampliamento volumetrico sempre che la nuova porzione abbia un volume lordo climatizzato superiore al 15% di quello esistente (riferito all'intero edificio costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono) o comunque superiore a 500 m<sup>3</sup> e nel caso di recupero di un volume esistente precedentemente non climatizzato, qualora questi siano climatizzati mediante nuova installazione anche solo di un sistema tecnico dedicato alla climatizzazione invernale e/o estiva, occorre procedere, per la nuova porzione di edificio o per il volume recuperato, ad effettuare tutte le verifiche di cui al presente articolo 8 punto 1 lettera b).

Solo nel caso di ampliamento volumetrico è richiesta anche la verifica del rispetto degli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili previsti all'Allegato 3, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, come previsto al punto 6.14 lettera c) con riferimento ai fabbisogni e alla potenza elettrica della nuova porzione.

### Articolo 9 - Disposizioni costruttive

Le presenti disposizioni si applicano a tutte le tipologie di intervento previste dall'articolo 2 del presente Regolamento, in particolare:

1. sull'isolamento: nei casi di isolamento termico delle strutture edilizie verticali, gli sguinci e i parapetti delle finestre dovranno avere le stesse prestazioni delle pareti esterne. Al fine di assicurare un adeguato livello di comfort durante le stagioni, tutte le coperture con sottostanti locali abitati (sottotetto, mansarda e simili), devono essere realizzate con sistema ventilato, ad eccezione dei tetti verdi; il maggiore spessore determinato da questa soluzione verrà escluso dal conteggio delle volumetrie. Nei casi di manutenzione straordinaria dell'intera copertura con sostituzione totale del manto, si dovranno rispettare i valori di trasmittanza imposti per i tetti di nuova costruzione. Nei casi di interventi dalle nuove costruzioni, gli incrementi di spessore dovuti ad integrazione, con manti di isolamento perimetrali, verticali od orizzontali od obliqui necessari a soddisfare i requisiti specifici per l'isolamento termico-acustico o per la realizzazione di superfici di adeguata inerzia termica, devono essere considerati secondo quanto previsto dalla L.R. 31/2014 come modificata dalla L.R. 38/2015, fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà, così come definite dal Codice Civile, per la verifica delle quali si dovrà sempre far riferimento allo spessore delle pareti.

2. sugli sporti di copertura: nelle sole proprietà private, potranno essere realizzati sporti di gronda in aggetto, anche supportati da elementi statici di appoggio a terra, al solo scopo di determinare soluzioni di ombreggiatura delle facciate, in alternativa ad altri tipi di schermature. Tale soluzione costruttiva, per la quale il progettista dovrà dimostrare con calcoli termici l'utilità ai fini bioclimatici, non determinerà un manufatto conteggiabile ai fini volumetrici, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dagli altri corpi di fabbrica e fermo restando quanto previsto dall'art. 3.4.12 R.L.I.

3. sui serramenti: negli interventi interessanti il patrimonio edilizio esistente, nel caso di opere che comprendano la sostituzione dei serramenti, i valori delle trasmittanze termiche degli infissi e dei vetri dovranno essere gli stessi applicati alle nuove costruzioni. Il valore massimo della trasmittanza (U) delle chiusure tecniche trasparenti e opache, apribili e assimilabili, delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno, ovvero verso ambienti non dotati di impianto di climatizzazione, comprensive degli infissi e non tenendo conto della componente oscurante, deve essere inferiore o uguale a 1,4 W/mq K come riportato nella Tabella 15 dell'Allegato B del DDUO n° 2456/2017. All'uopo si consiglia

l'adozione di infissi che montino vetri selettivi basso emissivi che presentino valore di  $U_g$  1,1 W/mq K con valore del fattore di trasmissione solare totale (ggl+sh) della componente finestrata inferiore o uguale a 0,35 come riportato nella Tabella 16 dell'Allegato B del DDUO n° 2456/2017.

I cassonetti delle tapparelle dovranno essere isolati termicamente e alla tenuta all'aria nel caso di nuove realizzazioni o di interventi sull'esistente che comprendano la loro sostituzione.

4. sull'inerzia termica della costruzione: le superfici perimetrali, verticali e orizzontali degli edifici abitabili devono mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare il calore (inerzia termica) e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna (tempo di sfasamento dell'onda termica). A tal proposito il progettista deve attenersi a quanto previsto all'articolo 13 punto 4.

5. Sulle superfici opache: nel caso di intervento che riguardi le strutture opache delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno, si procede in conformità alla normativa tecnica vigente (UNI EN ISO 13788) ed eventualmente secondo metodi di calcolo avanzati e/o dinamici (previsti dalla stessa normativa tecnica), alle seguenti verifiche:

a) assenza di formazione di muffe, con particolare attenzione ai ponti termici negli edifici di nuova costruzione (verifica effettuata sia sulla sezione corrente che sul ponte termico);

b) condensazioni interstiziali assenti o limitate alla quantità massima ammissibile rievaporabile.

Le condizioni interne di utilizzazione sono quelle previste nell'appendice della norma sopra citata secondo il metodo delle classi di concentrazione. Le medesime verifiche possono essere effettuate con riferimento a condizioni diverse, qualora esista un sistema di controllo dell'umidità interna e se ne tenga conto nella determinazione dei fabbisogni di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva.

6. sulla ventilazione naturale: nelle nuove edificazioni tutti i vani di abitazione permanente e quelli accessori, così come classificati all'art. 3.4.3. del vigente R.L.I., con esclusione dei disimpegni e dei bagni ad aerazione forzata, devono usufruire di aeroilluminazione naturale diretta attraverso aperture dotate di infissi prospettanti all'aperto su spazi liberi, o cortili o cavedi, nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti e delle norme locali d'igiene. In merito alla ventilazione degli spazi di servizio dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 3.4.22 del R.L.I. riguardo all'obbligo della ventilazione naturale nel primo bagno di abitazione. Nelle nuove edificazioni e altresì negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dove le condizioni costruttive lo consentano, le unità abitative dovranno possedere una ventilazione trasversale con riscontro d'aria su pareti opposte.

7. Sulle altezze interne degli edifici; negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti o a riqualificazioni energetiche, come dettagliato nell'allegato 1 voce 2.3 "Prescrizioni" punto 4 del Decreto 26/06/2015 nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto, e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma del decreto ministeriale 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri; tale deroga si applica anche per interventi tra unità immobiliari sovrapposte e/o verso ambienti non climatizzati.

#### Articolo 10 - Ponti termici

1. Nelle nuove disposizioni delle classi E1 (residenze e assimilabili), E2 (uffici e assimilabili), E3 (ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili), E7 (attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili), è prescritto l'obbligo di effettuare un isolamento totale che racchiuda

l'intero involucro, includendo le fondazioni, le murature controterra, il tetto, i tamponamenti verticali perimetrali. La presente regola non è prescrittiva per i fabbricati isolati al servizio delle costruzioni principali, ubicati nella stessa area di proprietà, non aventi funzione abitativa (quali i box interrati, seminterrati e fuori terra, gli ascensori e simili), qualora siano costruttivamente totalmente indipendenti e non fisicamente connessi a locali abitati e riscaldati.

2. Al fine di evitare la presenza di ponti termici si raccomandano soluzioni di continuità del manto isolante che sarà collocato, secondo le tipologie costruttive, con preferenza del sistema a cappotto o a parete ventilata. A questo proposito, per la posa dei serramenti, si raccomanda altresì di effettuare soluzioni di continuità con i manti isolanti, rimanendo prescrittivo l'inserimento dei cassonetti isolati nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente che prevedano la loro sostituzione, così come specificato al precedente articolo 12. Si raccomanda altresì di adottare soluzioni di tagli termico per i balconi in aggetto, che devono garantire una continuità con il sistema d'isolamento delle facciate, ovvero con soluzioni finalizzate a limitare al minimo la presenza di ponti termici e le conseguenti dispersioni di calore. A tal proposito sono ritenute ammissibili, nelle sole proprietà private, soluzioni costruttive che prevedano il totale distacco dei balconi dalle facciate a mezzo di appoggi diretti a terra, da realizzarsi al solo fine di evitare la formazione di ponti termici, lasciando una disposizione di continuità dell'isolamento dell'involucro edilizio, ma solo nel caso di adozione della soluzione cosiddetta "a cappotto" o a "parete ventilata". Tale soluzione costruttiva determina la formazione di un manufatto che non costituisce volumetria ai fini edilizi e urbanistici, bensì sarà considerato solo ai fini del calcolo delle distanze di Legge.

#### Articolo 11 - Involucro degli edifici, premialità e deroghe

L'art.4, comma 2 bis e seguenti della l.r. 28 novembre 2014 n.31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", introduce la possibilità di non includere l'involucro esterno degli edifici nel calcolo della superficie lorda di pavimento, dei volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento a condizione di raggiungere determinate riduzioni del fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale. Al fine di beneficiare dello scomputo di cui sopra, si precisa che:

1. 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 (EP<sub>gl,tot</sub>), calcolato tramite l'edificio di riferimento;
2. 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 l.r. 31/2014 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 di cui al punto 1.1 dell'Allegato B al DDUO n° 2456/2017;

#### Articolo 12 – Requisiti e prestazioni per la riqualificazione degli impianti tecnici

Nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condomino, deve essere realizzata una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione). Tale diagnosi deve essere conservata unitamente al libretto dell'impianto termico.

La soluzione progettuale prescelta deve essere motivata nella relazione tecnica sulla base dei risultati della diagnosi. La diagnosi energetica deve considerare, in modo vincolante ma non esaustivo, almeno le seguenti opzioni:

- a) impianto centralizzato dotato di caldaia a condensazione con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità immobiliare;
- b) impianto centralizzato dotato di pompa di calore elettrica o a gas con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità immobiliare;
- c) le possibili integrazioni dei suddetti impianti con impianti solari termici;
- d) impianto centralizzato di cogenerazione;
- e) stazione di teleriscaldamento collegata a una rete efficiente come definita al decreto legislativo n. 102 del 2014;
- f) per gli edifici non residenziali, l'installazione di un sistema di gestione automatica degli edifici e degli impianti conforme al livello B della norma EN15232.

### **CAPO 3 – Sistemi bioclimatici passivi**

#### **Articolo 13 - Sistemi costruttivi bioclimatici passivi**

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente, è consentito prevedere la realizzazione di sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva; i sistemi solari passivi sono tecnologie applicate al costruito impiegate al fine di regolare gli scambi termici tra esterno ed interno dell'edificio facendo uso della radiazione solare come fonte energetica e sfruttando, come elementi captanti e d'accumulo componenti edilizi sia d'involucro che interni.

Si potranno adottare sistemi a guadagno indiretto e/o separato, ferma restando la dimostrazione, mediante calcoli, dei guadagni energetici che dovranno risultare superiori ai valori di dispersione e che dovranno essere presentati unitamente alla formale richiesta del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo.

#### **Articolo 14 - Sistemi a guadagno diretto**

Nei sistemi solari a guadagno diretto la radiazione entra direttamente nello spazio da riscaldare mediante ampie superfici trasparenti e si converte in calore. Le superfici dell'ambiente dotate di grande inerzia termica assorbono il calore in eccesso rilasciandolo nelle ore notturne. Captazione mediante superficie trasparente (Vetrata) per irraggiamento ed effetto serra.

Accumulo l'energia è trattenuta da materiali ad elevata inerzia termica.

Distribuzione mediante le superfici di accumulo soprattutto per irraggiamento.

Con questo sistema solo gli ambienti direttamente interessati si giovano dell'apporto energetico solare, a meno che non vengano messi in diretta comunicazione con gli altri spazi dell'abitazione. E' essenziale prevedere l'apertura diffusa degli ambienti vetrati e la loro schermatura nel periodo estivo. Non sono ammesse altre soluzioni che contemplino, ad esempio, "shed solari" o lucernari orizzontali o ampie superfici vetrate dotate di vetri semplici e direttamente affacciate su locali riscaldati.

#### **Articolo 15 - Sistemi a guadagno indiretto**

Nei sistemi a guadagno indiretto il collettore fa parte dell'involucro e riceve direttamente la radiazione solare dall'esterno senza farla penetrare all'interno, per poi ricederla attraverso l'assorbitore, sotto forma di energia termica trasmessa per irraggiamento e convezione agli ambienti di accumulo, con un ritardo di alcune ore dipendente dai materiali utilizzati e dallo spessore dell'assorbitore.

I principali sistemi a guadagno indiretto sono: la serra solare, il muro di Trombe, i roof-pond.

1. Serra solare. Le serre potranno realizzarsi nelle tipologie a “scambio radiativi” e a “scambio convettivo”, sia per edifici esistenti che di nuova costruzione, costituendo spazi finalizzati unicamente al risparmio energetico e dovranno rispettare tutte le seguenti condizioni:

- siano progettate in modo da integrarsi nell’organismo edilizio nuovo o esistente, valorizzandolo;
- dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell’energia solare e/o la funzione di spazio intermedio; in particolare il guadagno energetico dovrà essere verificato a norme UNI;
- siano realizzate con serramenti di buona resistenza all’invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con elementi trasparenti realizzati in vetro semplice temprato di spessore  $\geq 5$  mm;
- siano separate dall’ambiente retrostante da una parete piena, priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente, fermo restando la possibilità di realizzare piccole aperture, nelle parti inferiore e superiore della parete, nel caso di realizzazione di una serra a scambio convettivo; qualora l’ambiente retrostante sia il locale cucina, non dovrà essere realizzato in tale parete il foro di areazione continua per presenza di fiamme libere, ma dovrà comunicare direttamente con l’esterno.
- siano dotate di un accesso all’esterno, per i soli fini di manutenzione, ovvero qualora siano realizzate nel contesto di un edificio composto da più unità immobiliari insieme, siano dotate di una accesso proveniente da uno spazio comune (ad esempio condominiale), ovvero, nel caso di abitazione monofamigliare con possibilità di accesso da un vano laterale contiguo o un disimpegno, ma solo nel caso dell’adozione di serre del tipo a loggia o incassate nella costruzione;
- i locali retrostanti siano dotati di proprie aperture verso l’esterno non collocate sulla parete scaldante della serra, allo scopo di garantire un corretto rapporto aeroilluminante naturale diretto;
- sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo ed altrettanti per evitare il raffreddamento nei periodi invernali (esempio,

vegetazione arborea a foglia caduca);

- il progetto architettonico sia redatto da un professionista abilitato e corredato da tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto di suddette condizioni;

Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell’irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l’energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l’ingombro dei telai. Sono ammissibili soluzioni tipologiche addossate, semi-incorporate o incorporate (logge) nella costruzione. Il volume d’aria interne della serra dovrà essere opportunamente verificato, calcolando le seguenti condizioni:

- in una serra addossata ad una minore profondità corrisponde una maggiore temperatura di picco, devono pertanto essere realizzate con profondità adeguata per evitare un veloce surriscaldamento;



- per una serra incassata il rapporto profondità/larghezza non dovrà essere  $< \frac{1}{4}$  e  $> \frac{1}{2}$ ;

Una serra solare potrà essere realizzata unicamente a seguito della sottoscrizione di una dichiarazione di impegno, da presentare unitamente alla formale richiesta del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, al rispetto dell'uso a cui è destinata, nel tempo a venire. Nel rispetto di queste regole costruttive, la serra verrà indicata come volume tecnica e pertanto non verrà conteggiata ai fini volumetrici, ma considerata unicamente per le distanze di legge.

2. Muro di Trombe: il muro di trombe deve essere costituito da una parete vetrata incassata nella muratura della profondità di cm 10-15, costituita di un vetro singolo e da una parete captante retrostante di calcestruzzo o di mattoni pieni o altro materiale di forte inerzia termica che può avere anche funzione strutturale. Come sistema costruttivo alternativo può essere contemplato l'inserimento sulla parte inferiore e superiore della parete captante di griglie di aerazione che, nei momenti di maggiore calore (giornate molto assolate e non molto fredde), per convenzione trasferiscano l'aria presente nell'intercapedine direttamente all'ambiente interno; durante la notte le griglie devono invece restare chiuse per evitare la dispersione del calore accumulato dalle pareti. Per aumentare l'efficienza del sistema è opportuno scegliere, per la parete captante, un materiale di elevate capacità termiche, che possa funzionare da buon volano termico nell'arco delle ventiquattrore e usare un colore molto scuro sulla stessa in modo da migliorarne la capacità di assorbimento.

Questo sistema può funzionare anche nel periodo estivo, praticando delle aperture nella parte inferiore e superiore anche della parete vetrata per creare dei moti convettivi tali che l'aria calda dell'ambiente interno venga attirata all'interno dell'intercapedine per effetto camino e quindi espulsa attraverso le griglie presenti sulla superficie trasparente. E' opportuno che la parete sia dotata di apposite schermature e/o dispositivi mobili per evitare la permanenza di ponti termici nei periodi di non uso.

3. Il roof-pond: il sistema è costituito da una massa termica (acqua) sulla copertura dell'edificio, sorretta da un solaio ad elevata conducibilità termica. In inverno durante il giorno avviene un accumulo di energia nella massa d'acqua. Di notte i contenitori di acqua vengono coperti con pannelli isolanti e il calore ceduto agli ambienti sottostanti attraverso il solaio. D'estate nel periodo diurno i contenitori sono coperti e l'acqua assorbe il calore proveniente dall'ambiente sottostante. Di notte i contenitori vengono scoperti e cedono il calore accumulato all'esterno.

#### Articolo 16 - Tetti verdi

Compatibilmente con i vincoli di natura paesistica, artistica, storico-ambientale, costruttivi e statici, è consentita la realizzazione di tetti verdi sia su coperture piane che inclinate con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali

### **CAPO 4 – Utilizzo delle fonti rinnovabili**

#### Articolo 17 - Aspetti generali

Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti, climalteranti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, in tutte le categorie di edifici, di proprietà pubblica o privata, è fatto obbligo l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, sulla base di quanto previsto dalla normativa vigente.

## Articolo 18 - Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili

Per tutti gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richieste per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Per gli edifici pubblici e privati soggetti a interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia, le disposizioni del precedente comma sono raccomandate.

Conversione solare termica ed elettrica Nel caso di installazione di impianti solari termici o fotovoltaici i pannelli devono sempre essere disposti in modo ordinato compatto, scegliendo preferibilmente le superfici meno esposte alla vista, compresi in un orientamento più o meno 45° dal sud cardinale; essi devono dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti o delle facciate in modo coerente. Devono presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta: un rettangolo o un quadrato e devono evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei. Gli impianti ad essi collegati (serbatoio – inverter – apparati) devono essere posizionati al di sotto delle falde del tetto. Nel caso di impianti solari termici possono essere presi in considerazione sistemi compatti di pannelli con serbatoio, posizionati sopra il manto di copertura ma esclusivamente in presenza di assoluta e dimostrata impraticabilità tecnica di altre soluzioni, ovvero su coperture piane, dove non dovranno essere preferibilmente visibili dagli spazi pubblici. Se collocati su tetti a falde i pannelli devono essere adagiati o integrati completamente sul manto di copertura, ovvero, nel caso di tetti esistenti a limitata pendenza, potranno essere supportati da strutture aggiunte tali da raggiungere l'inclinazione a 30° - 45°. Se collocati in facciata i pannelli devono risultare integrati nel disegno dell'edificio. I pannelli possono essere anche collocati a terra su idonei supporti, di qualsiasi natura fisica, entro l'area di proprietà e a fianco dell'edificio negli spazi di pertinenza, purché siano essi visivamente ed esteticamente integrati nel contesto costruttivo o del giardino, privi di ostacoli che proiettino ombre sui lati esposti all'orientamento solare captativo.

Resta inteso che nel caso di installazione di pannelli in zone vincolate, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 dovrà essere preventivamente ottenuta la prescritta Autorizzazione paesaggistica. Gli stessi dovranno essere realizzati ottemperando a tutte le prescrizioni ivi impartite.

## Articolo 19 - Impianti geotermici

Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, finalizzata ad una certificazione di qualità, nelle diverse tipologie edilizie si raccomanda l'adozione di sistemi impiantistici per la climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti collegati ad un impianto di captazione di energia geotermica a bassa entalpia con sistema a sonda verticale. Per l'installazione di una sonda geotermica verticale non si dovranno avere vincoli geologici e/o di altra natura alla perforazione e una condizione litostratigrafica del sottosuolo che dovrà presentare una conducibilità termica sufficientemente elevata, cioè una buona capacità di trasportare calore.

In fase di perforazione dovrà essere prestata particolare attenzione alla tutela delle falde acquifere e dei corpi idrici superficiali, per evitare sia l'alterazione del regime idrico, sia la messa in comunicazione delle falde profonde con quelle più superficiali.

Le autorizzazioni da conseguire per l'installazione di una pompa di calore con sonde geotermiche o con utilizzo di acqua (superficiale o di falda) sono:

- l'autorizzazione da parte dell'Autorità Competente per lo scavo dei pozzi;

- la concessione di derivazione di acque superficiali o sotterranee (nel caso di sistemi ad acqua), che viene di norma concessa, a meno di conflitto con zone di protezione delle acque, di riserve o di captazione idriche
- l'autorizzazione allo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, in deroga al divieto generale stabilito dall'art. 104 del D.Lgs. 152/2006, così come modificato nel D.P.R. 380/2001;

Le sonde geotermiche che non prevedono il prelievo di acqua collegate a pompe di calore a bassa entalpia devono essere installate secondo le procedure amministrative e tecniche definite dal Regolamento regionale 7/2010 in attuazione dell'art. 10 della L.R. 24/2006. Il proprietario del terreno sul quale è prevista l'installazione oppure il proprietario dell'immobile servito dall'impianto stesso, deve provvedere alla preventiva registrazione presso il Registro Regionale Sonde Geotermiche e contestualmente registrare le pompe di calore deve essere anche registrata al Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici.

## **CAPO 5 – Obiettivo di contenimento**

### **Articolo 20 - Premialità per edifici di categoria A e B**

Per gli interventi che sono sottoposti alla disciplina di cui alla categoria A, come definiti dal precedente articolo 4, si applicano le seguenti ulteriori premialità a livello comunale:

- a) qualora l'edificio raggiunga la Classe A1: bonus volumetrico pari al 3%;
- b) qualora l'edificio raggiunga la Classe A2: bonus volumetrico pari al 5%;
- c) qualora l'edificio raggiunga la Classe A3: bonus volumetrico pari al 8%;
- d) qualora l'edificio raggiunga la Classe A4: bonus volumetrico pari al 10%

Alle premialità di cui sopra vengono aggiunte ulteriori premialità per quegli interventi classificabili, ai sensi della normativa vigente, quali "ristrutturazione edilizia" senza demolizioni e ricostruzioni:

- a) qualora l'edificio raggiunga la Classe B:
  - riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 5%
- b) qualora l'edificio raggiunga la Classe A
  - riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 8%
- c) qualora l'edificio raggiunga la Classe A1 e superiori
  - riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 10%

Per gli interventi che sono sottoposti alla disciplina di cui alla categoria B, come definiti dal precedente articolo 4, si applicano le seguenti premialità a livello comunale:

- a) qualora l'edificio raggiunga la Classe B: bonus volumetrico pari al 3%;
- b) qualora l'edificio raggiunga la Classe A: bonus volumetrico pari al 5%;
- c) qualora l'edificio raggiunga la Classe A1 o superiori: bonus volumetrico pari al 8%;

I bonus volumetrici di cui sopra sono da considerarsi aggiuntivi rispetto a quanto indicato all'articolo 15. Involucro degli edifici, premialità e deroghe .

In alternativa ai bonus volumetrici di cui sopra il committente potrà usufruire, a sua scelta, di altre forme di premialità definite gli articoli 30 e 31 delle NTA del Piano delle Regole del PGT:

I bonus volumetrici di cui sopra non sono cumulabili con altre forme di incentivi edilizi o premialità

Tali bonus non possono essere applicati con deroghe agli altri parametri edilizi (altezze, distacchi, distanze, ecc.).

## **CAPO 6 – Elementi di sostenibilità**

### **Articolo 21 - Edilizia sostenibile**

Disposizione raccomandata

Ferma restando la garanzia del rispetto delle norme sul risparmio energetico e sulla qualità acustica, nelle nuove costruzioni e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è raccomandata l'adozione di criteri costruttivi sostenibili, che sostanzialmente realizza costruzioni a basso impatto ambientale, con una particolare attenzione alla salute degli abitanti, attraverso un uso cosciente di materiali naturali riciclabili o provenienti da recupero.

Ogni intervento di bioedilizia si attua nel rispetto dei requisiti costruttivi e di indagine di seguito indicati.

### **Articolo 22 - Materiali edili**

Disposizione raccomandata

E' raccomandato l'impiego di materiali di provenienza naturale e materiali riciclabili che nel proprio ciclo di vita (dal processo di estrazione, fabbricazione o manipolazione, trasporto, posa in opera e smaltimento finale) richiedano il più basso consumo di energia e il minimo impatto ambientale. Tali materiali, di origine naturale e manipolati, devono presentare limitata radioattività e non devono essere in grado di generare radon, soprattutto in siti che geologicamente presentano tale rischio. Eventuali indagini in tal senso sono da condurre in collaborazione con la locale A.R.P.A.

Nelle diverse applicazioni costruttive devono garantire un'alta traspirabilità, soprattutto nei casi di coibentazione termo-acustica, dove sono da impiegare materiali esenti da emissione di fibre volatili, inattaccabili da insetti e roditori, inalterabili nel tempo. Sono pertanto da evitare materiali provenienti dalla sintesi petrolchimica, ad eccezione di quelli per i quali non esista sul mercato un'alternativa che la natura può offrire, oltre a quelli impermeabilizzanti.

Sono consigliati materiali di produzione locale, dove è possibile reperirli con facilità, al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia di un mercato legato alla tradizione produttiva locale.

Allo stesso modo vanno impiegati soltanto legni provenienti da zone temperate, a riforestazione programmata, privi di trattamento tossici antiparassitari e privi di emissioni radioattive, certificati da marchi di qualità ambientali riconosciuti dalla U.E.

### **Articolo 23 - Analisi del sito**

Disposizione raccomandata

L'analisi del sito consiste nell'attuare alcune azioni che devono sommarsi alla normale prassi di conoscenza di un luogo prima di intervenire progettualmente, che producono una relazione tecnica supportata da eventuali schemi grafici e che, oltre ai rilievi canonici plano-altimetrico e geologico, comprendono anche:

- rilevamento della radioattività naturale dei materiali presenti in sito e di eventuale presenza di gas radon nel sottosuolo, attraverso la consulenza del locale ufficio dell'ARPA, ovvero, nel caso della sola indagine sulla radioattività nei materiali costruttivi, ad opera di un professionista biorchitetto in possesso di un attestato di qualifica e di idonea strumentazione;

#### Articolo 24 - Rispetto delle tradizioni locali

Disposizione raccomandata

Nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente, con riferimento alle tipologie di intervento ammesse e indicate nel presente Regolamento all'articolo 3 si dovranno mantenere i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale, evitando interventi che alterino l'identità storica degli agglomerati urbani.

Saranno adottate all'uopo tecnologie costruttive tradizionali e, possibilmente, materiali tipicamente locali nell'ottica di ricreare un ambiente urbanizzato vicino alla tradizione, ma non dimenticando l'applicazione e l'utilizzo delle innovazioni costruttive odierne.

#### Articolo 25 - Protezione acustica

Disposizione raccomandata

76 Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione integrale la conformità acustica è attestata da una relazione tecnica firmata da un professionista abilitato e trasmessa unitamente alla documentazione della domanda del Permesso di Costruire o alla S.C.I.A. La protezione acustica dell'involucro edilizio è determinata di regola da sistemi isolanti continui formati di materiali compositi, anche di diversa natura, tipologia e densità. Per una migliore prestazione acustica è richiesta l'applicazione delle misure che seguono:

- per i rumori provenienti dall'esterno e da altre unità abitative, oltre al rispetto dei valori di isolamento imposti dal D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 e successive modificazioni, deve essere garantito un isolamento acustico > del 5%;
- per i rumori da calpestio e derivanti da sistemi impiantistici, si devono assumere limiti di rumore ammissibili < del 5% rispetto ai valori prescritti dal D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 e successive modificazioni;

Per gli edifici produttivi o per gli edifici con particolari destinazioni d'uso (discoteche, sale da balle e simili) devono essere previste misure di contenimento del rumore proveniente dall'interno degli edifici stessi. Per ulteriori norme e definizioni si rimanda al vigente Piano di zonizzazione comunale.

#### Articolo 26 - Contenimento dei consumi idrici

Disposizione raccomandata

Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile.

Al fine di una riduzione del consumo idrico, si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria dell'impiego di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento idrico sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamento corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.

Installazione di dispositivi per la regolazione del flusso delle cassette di scarico.

Al fine di una riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti, in base alle esigenze specifiche. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di dispositivo di scarico che interrompe la fuoriuscita dell'acqua quando viene premuto una seconda volta, oppure cassette WC dotate di doppio pulsante.

#### Utilizzo delle acque meteoriche.

Fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, si obbliga il recupero delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici e convogliate in un apposito serbatoio interrato, previa l'eliminazione delle acque di prima pioggia. Si fa obbligo altresì di predisporre una doppia tubazione di approvvigionamento idrico, di cui una collegata alla rete municipale e l'altra distribuita dal serbatoio di accumulo verso i punti di utilizzo, quali per l'irrigazione dei giardini pertinenziali e delle aiuole, per la pulizia dei cortili e passaggi, per il lavaggio di autovetture, per l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte). Le coperture dei tetti debbono pertanto essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e verso altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata al verde pertinenziale e/o cortile superiore a 100 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 20 litri per ogni mq di superficie coperta complessiva dell'edificio. La cisterna sarà dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### Sistemi per la rubinetteria.

Al fine di una razionalizzazione dei consumi idrici, è fatto obbligo per le classi di edifici E1 dell'adozione di sistemi di rubinetteria dotati di limitatore di flusso, che permette di regolare il flusso dell'acqua in funzione della necessità e della pressione e di diffusori per la miscelazione dell'aria con l'acqua; è prescritto inoltre l'adozione di limitatori di pressione collocati nelle tubazioni d'entrata. Si raccomanda l'uso di rubinetti monocomando. Per le altre classi di edifici, così come classificati nel presente Regolamento Edilizio, potranno essere adottati rubinetti con temporizzatore o elettronici. E' raccomandata l'installazione di una rete per acqua non potabile per uso domestico (per lavatrici, scarico WC, lavatoio e simili).

#### Articolo 27 - Fitodepurazione

##### Disposizione raccomandata

Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo pozzetto di ispezione e prelievo, facilmente accessibile.

In tali zone, al fine di concorrere alla realizzazione della salvaguardi ambientale e del risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di depurazione delle acque reflue di tipo naturale tramite piante (fito-

depurazione), fatto salvo l'obbligo di ottemperare alle prescrizioni di A.T.S., degli Uffici Comunali o della città Metropolitana di Milano – Settore Tutela Risorse Naturali – Servizio Risorse Idriche.

Il requisito si intende soddisfatto con il progetto di bacini di fitodepurazione opportunamente dimensionati con il carico inquinante, secondo le prescrizioni dell'Ente competente.

Devono essere adottate tipologie di trattamenti igienizzati conformi alle direttive degli Enti proposti al controllo. Sono da privilegiarsi sistemi combinati di piatto fitodepurativo con biofiltrazione in biofiltro sommerso aerato. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi.

Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini e simili.

### Articolo 28 - Verde nelle aree di pertinenza

Disposizione raccomandata

Al fine di massimizzare l'ombreggiamento estivo, si deve così disporre la vegetazione:

- su tetti e coperture privi di impianti;
  - su superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud-ovest;
  - su sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, ove previsti o predisposti;
  - su pareti esterne esposte a est, a sud e a ovest;
  - su superfici orizzontali adiacenti alle sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, ove previsti o predisposti;
  - su superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio;
- 
- nel rapporto dell'edificio con la strada al fine di attutire il rumore e le polveri sono da prevedersi recinzioni integrate con siepi e rampicanti; è consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est, ovest e sud, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli;

Gli alberi utilizzati sono piantati a distanze tali che la chioma sia a una distanza dalla facciata utile a ombreggiare quando esposta a est, a sud e a ovest.

### Articolo 29 - Verde sull'edificio

Disposizione raccomandata

1. Al fine di raggiungere riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e delle dispersioni per convezione in inverno con sistemi vegetali, vanno utilizzati schermi ibridi quali griglie e pergolati in legno su cui vanno fatte crescere piante rampicanti, o piante in appositi alloggiamenti, con idoneo impianto irriguo.

Deve essere utilizzato uno dei metodi sopra citati per più del 30% della superficie di almeno un fronte dell'edificio. Si possono prendere in considerazione solo i fronti sud ed ovest, con tutti gli orientamenti intermedi.

2. La metodologia progettuale ed i risultati preventivati vanno evidenziati nella relazione illustrativa. All'inizio lavori dovranno essere presentati gli elaborati esecutivi dell'impianto irriguo.

3. Le strutture edilizie di supporto della vegetazione rampicante, qualora integrate nelle murature e parte delle facciate, non vengono considerate come spessori ai fini del calcolo delle volumetrie.

#### Articolo 30 - Verde nelle aree a parcheggio

Le aree di sosta dei veicoli di spazi pubblici o di uso pubblico saranno coperte e delimitate da vegetazione; il numero di alberi piantati deve garantire che la superficie coperta dalla chioma a maturità sia uguale o superiore all'80% della superficie di parcheggio o di stazionamento; un lato dell'area deve essere delimitato da verde arbustivo di altezza non inferiore a 1,0 metri.

#### Articolo 31 - Azione per la mobilità sostenibile

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio prevedere per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o non pertinenziali.

2. Le caratteristiche tecniche costruttive delle centraline dovranno avere i requisiti minimi previsti dalle Linee guida per l'infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici approvate dalla Regione Lombardia con D.G.R. del 14 dicembre 2015 n. X/4593, con particolare riferimento al punto 5 "Disposizioni".

3. Per gli interventi di cui al comma precedente su edifici aventi destinazione residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati è obbligatoria la predisposizione impiantistica per la successiva installazione di colonnina per la ricarica dei veicoli elettrici.

4. Ove possibile le colonnine dovranno preferibilmente essere alimentate con fonti di energia rinnovabile.

5. Con la definizione di "spazio a parcheggio" è da intendersi non il singolo stallo e/o posto auto, ma l'intera area destinata a parcheggio e relative aree di manovra a servizio della costruzione. Nel caso di più spazi a parcheggio, tra essi non collegati, o comunque fisicamente separati (come nel caso di parcheggio posti su piani diversi) la ricarica dei veicoli elettrici deve essere prevista per ogni area a parcheggio o ogni piano.

#### Articolo 32 - Radioattività e radon

1. Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon. Nell'edilizia residenziale il riferimento per le concentrazioni di gas radon indoor è la Direttiva europea n° 90/143, che suggerisce livelli d'azione di 400 Bq/mc (Bequerels/metro cubo) e livelli di progetto di 200 Bq/mc. Negli ambienti destinati ad uso lavorativo la suddetta direttiva è stata recepita dalla normativa nazionale relativa alla Radioprotezione dei lavoratori e della popolazione dai rischi da radiazioni ionizzanti (D. Lgs. 241/00). In tale caso il livello d'azione è pari a 500 Bq/mc come concentrazione media annua di radon.

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



essere eseguiti in accordo con quanto previsto dal Decreto Regione Lombardia n.12678 del 21/12/2011 “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor”:

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

Nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrà essere evitato l’uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, i graniti, le sieniti, i basalti, lepozzolane, i cementi contenenti polveri e scorie di altoforno, le calci eminentemente idrauliche, i gres porcellanati. Sono inoltre da evitare finiture di legno proveniente da paesi stranieri dell’Europa orientale, a meno che non siano accompagnati da certificati d’analisi di enti riconosciuti che ne attestino un contenuto di radionuclidi nella norma. Della salubrità dei materiali adottati nella costruzione edilizia (compreso il contenuto di radionuclidi sono ritenuti responsabili il progettista e il direttore dei lavori). La coerenza e conformità dei criteri sopra richiamati, con particolare riferimento alle “tecniche di prevenzione e mitigazione” di cui al capitolo 3 delle Linee Guida della DDG 12678 del 21.12.2011, andrà certificata dal committente, dal progettista e dal direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di agibilità. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell’occupazione dei fabbricati.

### Articolo 33 - Attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia

In attuazione della L.R. 17/2003 “Norme per il risanamento dell’ambiente, bonifica e smaltimento dell’amianto” ed alle successive disposizioni attuative emanate dall’ATS competente, tutti i proprietari, e gli amministratori condominiali, di edifici contenenti amianto, devono provvedere ad inoltrare l’autonotifica obbligatoria presso gli uffici SPASLL dell’ATS, allo scopo di contribuire alla redazione dei previsti Registri Regionali di Censimento della presenza di amianto negli immobili pubblici e privati e favorire l’attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia.

### Articolo 34 - Depositi per rifiuti differenziati

Ferme restando le disposizioni di cui al Regolamento Locale d’Igiene e/o al Regolamento Locale d’Igiene tipo della Regione Lombardia (delibera G.R.L. 4/45266/1989 integrato e modificato con deliberazione dell’Assemblea Generale dell’ex USSL 33 58/1990 vistata dal C.R.C. nella seduta del 23 luglio 1990 al progressivo 088249), ogni edificio plurifamigliare maggiore o pari a 4 unità immobiliari, deve dotarsi di un apposito locale chiuso per la raccolta dei rifiuti, ove siano collocati i vari contenitori per il recupero dei materiali riciclati e per quelli organici. Detti locali dovranno essere costruttivamente ed esteticamente integrati nella tipologia del fabbricato di riferimento, ovvero, qualora completamente isolati da esso, dovranno avere caratteristiche estetiche tali da integrarsi dignitosamente nel contesto urbano.

Il dimensionamento interno dovrà consentire un agevole accesso dall'esterno e dovrà permettere una corretta collocazione dei contenitori. La dimensione interne di detti locali dovrà essere tale da sopperire alle necessità delle unità immobiliari, secondo le disposizioni di Legge, adottando comunque una dimensione base non inferiore a mq 10, con un incremento di mq 0,50/unità immobiliare.

Tali locali potranno essere suddivisi in più locali all'interno del complesso edilizio a condizione che si mantenga inalterato il totale dimensionamento in proporzione alle unità immobiliari e il limite minimo sopra specificato.

Oltre ai locali di cui sopra dovrà essere individuata, in sede di progettazione di nuovi edifici, un'area di deposito temporaneo dei contenitori dei rifiuti oggetto della raccolta porta a porta di facile accessibilità da parte degli operatori ecologici tale da evitare l'ingombro dei marciapiedi e strade.

La presente norma si applica a tutti gli interventi, siano essi conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi, che conseguenti all'approvazione di permessi edilizi (S.C.I.A., Permesso di Costruire e simili).

#### Articolo 35 - Norme applicative del presente regolamento

1. Eventuali nuove norme statali o regionali che modificano o incidono sulle presenti norme regolamentari si intendono automaticamente recepite e attuative. Nel caso, la Giunta Comunale procede nel più breve tempo possibile ad avviare la procedura di modifica del presente regolamento ai sensi dello Statuto comunale.

2. Contestualmente la Giunta Comunale rende disponibile un'ideonea informativa al pubblico che permetta agli utenti di utilizzare correttamente, medio tempore, il presente Regolamento.

# **ALLEGATO B**

## **DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

Dalla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale	* ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	

6 – Dotazioni Territoriali	* DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	* Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura	* IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto	SI	

		della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.		
15 - Superficie accessoria*	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

		<p>delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>		
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile	* SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del ter-	NO	

		reno posto in aderenza all'edificio.		
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio 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 ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di	NO	

		copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.		
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfa-	NO	



		zione di esigenze perduranti nel tempo.		
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	

39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 – Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 – Volume urbanistico	VU	* Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

