

# **Comune di Lacchiarella**

**Provincia di Milano**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

- Adottato dal C.C. con delibera n. 40 del 26/11/2009
- Depositato in segreteria dal 04/01/2010 al 19/01/2010
- Approvato dal C.C. con delibera n. 6 del 26/03/2010
- Pubblicato sul B.U.R.L. n. \_\_ del \_\_\_\_\_
- Entrato in vigore il \_\_\_\_\_

TITOLO I - I PRINCIPI.....	5
<i>Articolo 1 - Oggetto del Regolamento</i> .....	5
<i>Articolo 2 - Principi</i> .....	5
TITOLO II - I PROVVEDIMENTI.....	5
<i>Articolo 3 - Titoli abilitativi dell'attività edilizia</i> .....	5
<i>Articolo 4 - Presentazione delle istanze</i> .....	5
<i>Articolo 5 - Attività edilizia libera</i> .....	6
<i>Articolo 6 - Permesso di costruire</i> .....	6
<i>Articolo 7 - Denuncia di inizio attività</i> .....	8
<i>Articolo 8 - Autorizzazione ambientale</i> .....	9
<i>Articolo 9 - Voltura</i> .....	9
<i>Articolo 10 - Proroga</i> .....	10
<i>Articolo 11 - Varianti</i> .....	10
<i>Articolo 12 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi</i> .....	10
<i>Articolo 13 - Autorizzazione all'agibilità</i> .....	11
<i>Articolo 14 - Certificazione Energetica degli Edifici</i> .....	12
<i>Articolo 15 - Certificato di destinazione urbanistica</i> .....	13
<i>Articolo 16 - Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso</i> .....	14
<i>Articolo 17 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse</i> .....	14
<i>Articolo 18 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune</i> .....	14
<i>Articolo 19 - Norme applicabili</i> .....	15
<i>Articolo 20 - Casi di esclusione</i> .....	15
<i>Articolo 21 - Modalità di accesso ai documenti</i> .....	15
<i>Articolo 22 - Richiesta di accesso</i> .....	15
<i>Articolo 23 - Conclusione del procedimento</i> .....	16
<i>Articolo 24 - Esame del documento</i> .....	16
<i>Articolo 25 - Estrazione di copia del documento</i> .....	16
TITOLO III - GLI INTERVENTI .....	16
<i>Articolo 26 - Manutenzione ordinaria</i> .....	16
<i>Articolo 27 - Manutenzione straordinaria</i> .....	16
<i>Articolo 28 - Restauro e risanamento conservativo</i> .....	16
<i>Articolo 29 - Ristrutturazione edilizia</i> .....	17
<i>Articolo 30 - Nuova costruzione</i> .....	17
<i>Articolo 31 - Ristrutturazione urbanistica</i> .....	17
TITOLO IV - GLI ORGANI .....	17
<i>Articolo 32 - La Commissione Edilizia</i> .....	17
<i>Articolo 33 - Istruttoria</i> .....	19
<i>Articolo 34 - La Commissione per il Paesaggio</i> .....	19
<i>Articolo 35 - Sportello unico per l'edilizia</i> .....	21
TITOLO V - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA.....	22
<i>Articolo 36 - Interventi relativi alle pertinenze</i> .....	22
<i>Articolo 37 - Disciplina del verde su aree pubbliche</i> .....	22
<i>Articolo 38 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico</i> .....	22
<i>Articolo 39 - Insegne e mezzi pubblicitari</i> .....	22
<i>Articolo 40 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole</i> .....	23
<i>Articolo 41 - Passaggi pedonali</i> .....	23
<i>Articolo 42 - Percorsi ciclabili</i> .....	23
<i>Articolo 43 - Occupazione degli spazi pubblici</i> .....	23
<i>Articolo 44 - Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati</i> .....	23
<i>Articolo 45 - Disciplina d'uso del sottosuolo</i> .....	24
<i>Articolo 46 - Reti di servizi pubblici</i> .....	24

<i>Articolo 47 - Volumi tecnici ed impiantistici</i> .....	25
<i>Articolo 48 - Intercapedini e griglie di aerazione</i> .....	25
<i>Articolo 49 - Accessi e passi carrabili</i> .....	25
<i>Articolo 50 - Strade private</i> .....	25
<i>Articolo 51 - Allacciamento alle reti fognarie</i> .....	26
<i>Articolo 52 - Allacciamento alle reti impiantistiche</i> .....	26
<i>Articolo 53 - Recinzioni</i> .....	26
<i>Articolo 54 - Aree inedificate, immobili abbandonati</i> .....	27
<i>Articolo 55 - Sistemazioni esterne ai fabbricati</i> .....	27
<i>Articolo 56 - Toponomastica e segnaletica</i> .....	27
<i>Articolo 57 - Numeri civici</i> .....	28
<b>TITOLO VI - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI</b> .....	28
<i>Articolo 58 - Decoro delle costruzioni</i> .....	28
<i>Articolo 59 - Allineamenti</i> .....	28
<i>Articolo 60 - Spazi conseguenti ad arretramenti</i> .....	28
<i>Articolo 61 - Prospetti su spazi pubblici</i> .....	29
<i>Articolo 62 - Ombre portate</i> .....	29
<i>Articolo 63 - Sporgenze e aggetti</i> .....	29
<i>Articolo 64 - Salubrità dei terreni edificabili</i> .....	30
<i>Articolo 65 - Disciplina del colore</i> .....	31
<i>Articolo 66 - Coperture e camini</i> .....	31
<i>Articolo 67 - Disciplina del verde su aree private</i> .....	31
<i>Articolo 68 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i> .....	32
<i>Articolo 69 - Qualità dell'aria in spazi confinati</i> .....	33
<i>Articolo 70 - Apparatì di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari</i> .....	33
<i>Articolo 71 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche</i> .....	34
<i>Articolo 72 - Ventilazione naturale</i> .....	34
<i>Articolo 73 - Ventilazione meccanica</i> .....	35
<i>Articolo 74 - Illuminazione naturale</i> .....	35
<i>Articolo 75 - Illuminazione artificiale</i> .....	36
<i>Articolo 76 - Comfort acustico</i> .....	36
<i>Articolo 77 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari</i> .....	36
<i>Articolo 78 - Locali sottotetto</i> .....	37
<i>Articolo 79 - Spazi di cantinato e sotterraneo</i> .....	37
<i>Articolo 80 - Boxes ed autorimesse</i> .....	37
<i>Articolo 81 - Dotazione di servizi</i> .....	37
<i>Articolo 82 - Raccolta dei rifiuti</i> .....	37
<i>Articolo 83 - Spazi di cottura</i> .....	38
<i>Articolo 84 - Accessibilità</i> .....	38
<i>Articolo 85 - Norme, ambito di applicazione, sanzioni</i> .....	38
<i>Articolo 86 - Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili</i> .....	38
<i>Articolo 87 - Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia</i> .....	40
<i>Articolo 88 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore</i> .....	40
<i>Articolo 89 - Risparmio energetico nel periodo invernale</i> .....	40
<i>Articolo 90 - Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario</i> .....	41
<i>Articolo 91 - Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque</i> .....	41
<i>Articolo 92 - Contenimento dei consumi idrici</i> .....	42
<i>Articolo 93 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche</i> .....	42
<i>Articolo 94 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto</i> .....	43

TITOLO VII - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	44
<i>Articolo 95 - Inizio dei lavori</i> .....	44
<i>Articolo 96 - Richiesta e determinazione dei punti fissi</i> .....	44
<i>Articolo 97 - Visite ispettive</i> .....	45
<i>Articolo 98 - Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili</i> .....	45
<i>Articolo 99 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali</i> .....	46
<i>Articolo 100 - Scavi</i> .....	47
<i>Articolo 101 - Demolizioni</i> .....	48
<i>Articolo 102 - Manomissione del suolo pubblico</i> .....	48
<i>Articolo 103 - Ultimazione dei lavori</i> .....	50
<i>Articolo 104 - Documentazione tecnica</i> .....	50
<i>Articolo 105 - Relazione illustrativa</i> .....	52
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	53
<i>Articolo 106 - Stazioni ed impianti fissi per telecomunicazioni, radiotelevisione e assimilabili</i> .....	53
<i>Articolo 107 - Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio</i> .....	54
<i>Articolo 108 - Entrata in vigore</i> .....	54

## ***TITOLO I - I PRINCIPI***

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

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e consortili secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.
3. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, che si intendono di fatto richiamate. Il presente regolamento edilizio integra inoltre le norme del codice civile.

### **Articolo 2 - Principi**

Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate.

Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano.

## ***TITOLO II - I PROVVEDIMENTI***

### **Articolo 3 - Titoli abilitativi dell'attività edilizia**

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, modificato dal D.Lgs n. 301 del 2002, la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, modificata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n. 20, dalla Legge Regionale 3 marzo 2006 n.6, dalla Legge Regionale 14 luglio 2006 n. 12, dalla Legge Regionale 27 febbraio 2007 n. 5, dalla Legge Regionale 3 ottobre 2007 n. 24 e dalla Legge Regionale 14 marzo 2008 n. 4, prevedono due forme autorizzative della attività edilizia:

- a) il permesso di costruire
- b) la denuncia di inizio attività (D.I.A.)

La D.I.A., utilizzabile per tutti quegli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire, è uno strumento facoltativo per il richiedente, che può sempre optare per il permesso di costruire; tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire sono realizzabili anche mediante la procedura semplificata della D.I.A., ad eccezione degli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura, come previsto dal Titolo III della parte II della L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'intercambiabilità attiene unicamente al profilo procedurale, mentre sia il regime contributivo come quello sanzionatorio amministrativo e penale vengono posti in relazione all'intervento di cui si chiede il titolo abilitativo, e non al titolo prescelto.

Il permesso di costruire è attivabile ai sensi del titolo I capo II della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

La denuncia di inizio attività è attivabile ai sensi del titolo I capo III della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

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

### **Articolo 4 - Presentazione delle istanze**

1. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario: nel caso di comproprietà pro quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;

- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - e) il rappresentante legale del proprietario;
  - f) il titolare di diritto di superficie;
  - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del Codice Civile;
  - h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982 n. 203;
  - l) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - m) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

#### **Articolo 5 - Attività edilizia libera**

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- e) strutture temporanee di cantiere.

#### **Articolo 6 - Permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, definito all'art. 3, sottoscritta dai soggetti legittimati ai sensi dell'art. 4, va presentata all'ufficio competente corredata:
  - da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione;
  - dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio;
  - da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Il competente ufficio comunale comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
3. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce il prescritto parere dell'ASL se non sostituito da autocertificazione, sempre che lo stesso non sia già stato allegato alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 4, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 4.

6. Il termine di cui al comma 4 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

7. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 4, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990 n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

8. Il provvedimento finale, che l'ufficio competente provvede a notificare all'interessato, è adottato dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 7. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio. Le opere oggetto del Permesso di Costruire devono essere iniziate entro un anno dal rilascio e terminate entro tre anni.

9. La domanda tesa all'ottenimento del permesso di costruire deve contenere tutti i seguenti dati:

a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

b) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;

c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il Direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;

d) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione alla Camera di Commercio dell'impresa che è stata incaricata della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stata ancora designata, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'impresa è tenuta, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;

e) localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;

f) indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientale, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;

h) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

10. Alla domanda deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dai successivi articoli 104 e 105.

11. La domanda per il rilascio del permesso di costruire dovrà contenere l'atto di asservimento redatto dal progettista concernente lo specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia; l'atto deve indicare: gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di P.R.G. riferito all'intera area fondiaria di pertinenza l'eventuale volumetria o superficie lorda di pavimento ancora utilizzabile sull'area. L'Amministrazione Comunale conserverà gli atti di asservimento in apposito registro consultabile dalla cittadinanza.

### **Articolo 7 - Denuncia di inizio attività**

1. La denuncia di inizio attività può essere utilizzata nei casi indicati all'art. 41 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta Ai competenti uffici comunali la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare ai competenti uffici comunali la data di ultimazione dei lavori.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 2 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990 n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

7. Il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio del collegio o dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al competente ufficio comunale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

9. La denuncia d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:

a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

- b) numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
- d) generalità dell'impresa, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione alla Camera di Commercio che è stata incaricata della esecuzione dell'intervento edilizio;
- e) localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- h) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

10. Alla denuncia deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dagli articoli 104 e 105.

11. Il progettista abilitato nella relazione dovrà:

- a) descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della D.I.A.;
- b) asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti;
- c) atto di asservimento redatto dal progettista concernente specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia; l'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di P.R.G. riferito all'intera area fondiaria di pertinenza l'eventuale volumetria o superficie lorda di pavimento ancora utilizzabile sull'area. L'Amministrazione Comunale conserverà gli atti di asservimento in apposito registro consultabile dalla cittadinanza.

### **Articolo 8 - Autorizzazione ambientale**

1. I proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo, di beni ambientali tutelati secondo quanto disposto dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione ovvero, nei casi espressamente disciplinati dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, all'Amministrazione Comunale subdelegata, i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

2. Gli interventi edilizi effettuati nel territorio ricompreso nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano sono soggetti alle procedure previste dalla D.G.R. n. 7/818 del 03 agosto 2000 e s.m.i.

3. La presentazione di istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, ovvero l'attivazione di procedure urbanistiche semplificate di controllo urbanistico-edilizio inerenti beni ambientali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, con le modalità e i criteri stabiliti dalle disposizioni regionali in materia.

### **Articolo 9 - Voltura**

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.

2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare al competente ufficio comunale, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il competente ufficio comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

#### **Articolo 10 - Proroga**

1. Qualora, fatti estranei alla volontà del soggetto titolare dell'atto abilitativo siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del provvedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.

2. La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato entro quarantacinque giorni dalla data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.

3. L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del provvedimento entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.

4. In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti.

#### **Articolo 11 - Varianti**

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.

2. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.

4. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

5. Ove una o più varianti sostanziali interessino esclusivamente, nel corso della validità del provvedimento abilitativo, interventi che comportino un incremento inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante sostanziale.

6. In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

#### **Articolo 12 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi**

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale.

2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere partecipata all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:

a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che,

comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

- b) estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
- c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso gli uffici comunali;
- d) generalità dell'impresa che è subentrata nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'impresa è tenuta, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso gli uffici comunali;
- e) esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
- f) nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei lavori sostituito e del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.

3. Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione alla competente struttura comunale.

### **Articolo 13 - Autorizzazione all'agibilità**

- 1. Affinché gli edifici, o parti di essi, possano essere utilizzati, è necessario il certificato di agibilità.
- 2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

3. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2.

4. Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da €77,00 a €464,00 ai sensi dell'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

5. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto.

6. La domanda di rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata dal soggetto di cui al comma 4, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, corredata dalla seguente documentazione:

- a) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 e s.m.i., ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli art. 111 e 126 del D.P.R. 380/2001.
- c) il certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica;
- d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939 n. 652 e successive modificazioni e integrazioni;

e) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui alla parte II capo III del D.P.R. 380/2001;

f) attestazione di conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura.

7. Entro 30 giorni dal ricezione della domanda di cui al comma 4, nel caso in cui la documentazione presentata sia esaustiva, il responsabile della competente struttura comunale rilascia il certificato di agibilità. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.

8. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 7, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001.

In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

9. Il termine di cui al comma 7 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **Articolo 14 - Certificazione Energetica degli Edifici**

1. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per edifici residenziali nuovi e ristrutturati se i lavori di ristrutturazione hanno interessato almeno il 50% della superficie calpestabile (documentata con adeguato calcolo), deve essere presentato l'Attestato di Certificazione Energetica.

2. L'Attestato di Certificazione Energetica sarà rilasciata dall'Amministrazione comunale sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore o dal proprietario e, per gli edifici esistenti, dal locatario.

3. Per ottenere l'Attestato di Certificazione Energetica il costruttore o il proprietario dovranno presentare una richiesta corredata da:

- la scheda tecnica elaborata da un tecnico abilitato contenente le informazioni che attestano la classe di fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche impiantistiche dello stesso.

- una documentazione tecnica in grado di dimostrare che i dati riportati nella scheda tecnica sono coerenti e risultanti da un calcolo energetico. Per gli edifici nuovi è opportuno fare riferimento alla relazione tecnica presentata ai fini della legge 10/91 e s.m.i. Nel caso la relazione tecnica di cui sopra sia già stata depositata presso questa Amministrazione è sufficiente richiamare il numero di protocollo.

4. L'Amministrazione comunale, una volta verificata la congruità della documentazione, procederà a rilasciare Attestato di Certificazione Energetica che avrà una validità di 10 anni. La validità potrà essere estesa per un periodo di altri cinque anni se il proprietario, o il terzo responsabile di cui alla legge 10/91 produrranno una dichiarazione attestante che nell'edificio i componenti edilizi ed impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza.

5. Al fine di garantire la certificazione anche negli edifici esistenti, i competenti uffici accettano la documentazione anche disgiunta da una formale pratica di permesso di costruire.

6. La procedura di certificazione adottata prevede sette categorie di consumo, da A a G:

Classe A Fabbisogno energetico = 30 kWh/mq anno (molto basso)

Classe B Fabbisogno energetico = 50 kWh/mq anno (basso)

Classe C Fabbisogno energetico = 70 kWh/mq anno (basso)

Classe D Fabbisogno energetico = 90 kWh/mq anno (medio)

Classe E Fabbisogno energetico = 120 kWh/mq anno (medio)

Classe F Fabbisogno energetico = 160 kWh/mq anno (medio/alto)

Classe G Fabbisogno energetico > 160 kWh/mq anno (alto)

Il fabbisogno energetico specifico indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi

dovuti all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti trombe, ecc.) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento). L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento, (kWh/anno) rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.

7. L'Attestato di Certificazione Energetica riporterà anche altre informazioni relative a fabbisogno e consumi:

- il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda, espresso sempre in kWh/mq anno); dovrà essere calcolato rapportando il fabbisogno energetico per l'intero anno richiesto per la produzione di acqua calda, dal quale dovrà essere detratta l'energia fornita dall'impianto solare termico, alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate;

- il consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda, calcolato dalla somma tra il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e il rendimento medio stagionale dell'impianto di riscaldamento e il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda e il rendimento medio annuo del generatore di calore per la produzione di acqua calda;

- il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo) calcolato dalla differenza tra il fabbisogno energetico stimato (indicativamente 2500÷3500 kWh/anno) e l'energia eventualmente fornita da un impianto solare fotovoltaico, espressa sempre in kWh/anno, rapportati alla superficie utile dell'edificio;

- il consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo), ricavato dal rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici ed il rendimento medio di produzione pari a 0,37, espresso sempre in kWh/mq anno;

- il consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio ricavato dalla somma del consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda e del consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici, espresso sempre in kWh/mq anno.

Informazioni relative all'uso di tecnologie impiantistiche efficienti:

- generatori di calore ad alta efficienza;
- sistemi di riscaldamento radianti;
- sistemi di regolazione locale;
- sistemi di recupero dell'aria di ventilazione;
- sistemi di cogenerazione;
- pompe di calore;
- sistemi di controllo dell'illuminazione;
- sistemi di illuminazione a basso consumo;
- sistemi di automazione degli impianti.

Informazioni relative all'impiego di tecnologie per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia

- sistemi fotovoltaici;
- sistemi fotovoltaici integrati;
- impianti solari termici per integrazione al riscaldamento;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari;
- impianti termici a biomassa;
- sistemi solari passivi;
- tecniche di raffrescamento passivo.

Raccomandazioni per il miglioramento del rendimento energetico in termini di costi-benefici.

### **Articolo 15 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:

a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che,

- comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.
3. Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
4. L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dagli strumenti di pianificazione vigenti.

#### **Articolo 16 - Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso**

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio del certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche delle abitazioni di lusso ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, per gli edifici realizzati in forza di provvedimento abilitativo esplicito.
2. A tal fine l'avente titolo deve presentare idonea istanza contenente:
- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).
3. All'istanza devono essere allegati:
- a) perizia di stima redatta da professionista abilitato che attesti il costo del terreno coperto e di pertinenza del fabbricato e il costo della sola costruzione;
  - b) attestazione a firma del Direttore dei lavori circa l'insussistenza delle caratteristiche descritte nella tabella allegata al richiamato Decreto Ministeriale 2 agosto 1969.
4. L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia idoneo certificato.

#### **Articolo 17 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

#### **Articolo 18 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14, legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.

3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento e ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art. 14 della legge 241/90.

5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 19 - Norme applicabili**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della vigente normativa in materia.

2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

#### **Articolo 20 - Casi di esclusione**

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della legge 241/90.

2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della legge 31 dicembre 1996 n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

#### **Articolo 21 - Modalità di accesso ai documenti**

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi al competente ufficio comunale che detiene stabilmente i documenti.

3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

#### **Articolo 22 - Richiesta di accesso**

1. La richiesta di accesso deve indicare:

- a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
  - d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
  - e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo dovute.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.

#### **Articolo 23 - Conclusione del procedimento**

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

#### **Articolo 24 - Esame del documento**

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

#### **Articolo 25 - Estrazione di copia del documento**

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

### ***TITOLO III - GLI INTERVENTI***

#### **Articolo 26 - Manutenzione ordinaria**

Si intendono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

#### **Articolo 27 - Manutenzione straordinaria**

Si intendono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

#### **Articolo 28 - Restauro e risanamento conservativo**

Si intendono interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare o recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli

elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **Articolo 29 - Ristrutturazione edilizia**

Si intendono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### **Articolo 30 - Nuova costruzione**

Si intendono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti articoli e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale, anche in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **Articolo 31 - Ristrutturazione urbanistica**

Si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### ***TITOLO IV - GLI ORGANI***

#### **Articolo 32 - La Commissione Edilizia**

1. Il Comune di Lacchiarella intende la Commissione Edilizia quale organo collegiale tecnico consultivo del Comune che si esprime su questioni di natura urbanistica edilizia.

In particolare si esprime in merito alla qualità architettonico-progettuale, compositiva ed ambientale del progetto edilizio ed urbanistico ed il parere può contenere indicazioni o prescrizioni.

2. L'attività consultiva della Commissione Edilizia si svolge attraverso l'espressione di pareri, preventivi, obbligatori nei casi previsti dal presente Regolamento, e non vincolanti per il soggetto responsabile dell'emissione del provvedimento.

Il parere, se sfavorevole, deve essere adeguatamente motivato.

3. La Commissione edilizia è composta da:

- a) il Presidente e da tre a cinque membri tutti appartenenti alle categorie professionali attinenti l'urbanistica e l'edilizia;
- b) dal comandante dei Vigili del fuoco o suo delegato (se nominato);
- c) da un rappresentante dell'Azienda Sanitaria Locale (se nominato);

In caso di assenza o incompatibilità del Presidente la presidenza viene assunta dal componente presente più anziano.

Alla Commissione partecipa anche, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento o altra figura tecnica delegata che espone il progetto ed il proprio parere in ordine al giudizio di conformità alle normative vigenti ed eventualmente adottate; è facoltà del soggetto competente all'emanazione del provvedimento partecipare, sempre senza diritto di voto alle sedute della Commissione Edilizia. Svolge le funzioni di segretario un dipendente, individuato dall'Amministrazione Comunale, che può coincidere con lo stesso Responsabile del procedimento.

Il Presidente e i membri di cui alla lettera a) sono nominati con deliberazione di Giunta Comunale e rimangono in carica sino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale sono stati nominati e comunque sino alla nomina di una nuova Commissione Edilizia.

I Commissari possono essere riconfermati esclusivamente per un secondo mandato successivo.

4. La carica di commissario è incompatibile:

- 1) con la carica di consigliere comunale;
- 2) con la carica di componente della Giunta Comunale;
- 3) con la carica di Sindaco.

I Commissari non possono partecipare all'esame dei progetti posti all'attenzione della Commissione Edilizia quando abbiano un interesse in riferimento al progetto stesso ovvero vi abbiano interesse il coniuge nonché parenti o affini sino al quarto grado; nel caso il conflitto d'interessi riguardasse la figura del Presidente, la presidenza viene assunta dal commissario più anziano.

Il Commissario decade automaticamente nel caso in cui insorga, successivamente alla sua nomina una delle cause di incompatibilità indicate ai precedenti punti 1, 2 e 3.

Il Commissario decade inoltre automaticamente nel caso di assenza priva di giustificazione scritta, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata per oltre un quarto delle sedute di un anno anche se non consecutive.

5. Le riunioni della Commissione Edilizia sono convocate dal Presidente, ogni volta che questi lo ritenga necessario, mediante comunicazione scritta, valida anche se trasmessa via fax o e-mail, che dovrà indicare l'ordine del giorno provvisorio e pervenire almeno cinque giorni prima della riunione.

I progetti sono iscritti all'ordine del giorno in base alla data di presentazione o di integrazione al protocollo comunale.

Le riunioni sono valide se vi partecipano, oltre al Presidente, almeno la metà più uno dei membri indicati comma 3 lettera b), nel caso di seduta deserta il Presidente provvede a convocare una nuova riunione con le stesse modalità di cui ai periodi precedenti.

Non concorre pertanto alla formazione del numero legale il rappresentante dei Vigili del Fuoco e dell'ASL.

6. I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto a maggioranza; in caso di parità di voto prevale il voto del Presidente o di chi ne fa le veci.

Delle riunioni della Commissione Edilizia viene redatto contestualmente un verbale sottoscritto da tutti i partecipanti.

Della verbalizzazione, come pure della conservazioni dei verbali è responsabile il segretario della Commissione.

Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche; il Presidente può ammettere alle sedute di Commissione Edilizia, quando lo ritenga necessario, il progettista esclusivamente per l'illustrazione del progetto senza possibilità di partecipazione alla fase di espressione del parere.

La Commissione Edilizia, se lo ritiene necessario, può inoltre eseguire sopralluoghi, ovvero delegare alcuni membri ad effettuare sopralluoghi; in casi particolari la Commissione può richiedere, per una più puntuale collocazione nel contesto, la produzione di plastici.

La Commissione Edilizia può richiedere all'ufficio competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame alle normative vigenti ed alla strumentazione urbanistica eventualmente chiedendo copia degli atti.

Rientra nei diritti di ciascun Commissario richiedere la visione di tutti i documenti agli atti d'ufficio utili per l'espressione del parere.

E' altresì garantita a tutti i componenti la preventiva visione di tutti i progetti all'ordine del giorno;

7. La Commissione Edilizia esprime parere in ordine alle richieste di Permesso di Costruire ed ai piani attuativi e sulle modifiche al Regolamento edilizio.

Il parere della Commissione Edilizia non è richiesto nei seguenti casi:

1. interventi in sanatoria (accertamento di conformità e sanatoria c.d. giurisprudenziale);
2. rinnovo di permesso di costruire;
3. voltura di permesso di costruire (o di D.I.A.);
4. pronunce di diniego del permesso di costruire per carenza di titolo o per carenza documentale non integrata nei termini assegnati;
5. cambi d'uso senza opere;
6. interventi non conformi alle normative vigenti;
7. opere oggetto di D.I.A.;
8. pronunce di decadenza di permesso di costruire e/o D.I.A. per decorrenza termini;
9. pronunce di proroga di permesso di costruire;
10. targhe, insegne, cartellonistica in genere, tende aggettanti su suolo pubblico.

Per converso il parere della Commissione Edilizia è richiesto nei seguenti casi:

- rilascio di permesso di costruire e di permesso di costruire in variante;
- applicazione delle misure di salvaguardia;
- annullamento d'ufficio del permesso di costruire.

E' comunque sempre fatta salva la possibilità, da parte del Responsabile del Procedimento o del soggetto responsabile all'emanazione del provvedimento, di richiedere il parere della Commissione Edilizia, integrata o meno dagli esperti, con adeguata motivazione, anche per casi in cui detto parere non è dovuto ai sensi del presente Regolamento.

### **Articolo 33 - Istruttoria**

1. L'ufficio tecnico comunale esprime il proprio parere in ordine alla qualità progettuale delle opere edilizie, con particolare riguardo alla compatibilità e all'armonizzazione con le valenze paesistiche, ambientali e architettoniche cui l'intervento si riferisce.

2. L'ufficio tecnico comunale, in fase istruttoria, esprimere il proprio parere in merito a:

- a) istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire;
- b) istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- c) istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi che prevedono la modificazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle strutture o delle loro pertinenze;
- d) istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Ambientali ai sensi dell'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
- e) procedimenti tesi all'annullamento d'ufficio del permesso di costruire;
- f) pareri ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
- g) istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Amministrative per la posa di insegne commerciali.
- h) denuncia di inizio attività (D.I.A.) nei termini indicati dall'art. 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

### **Articolo 34 - La Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il paesaggio, istituita con le modalità previste dall'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico - ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del

progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico - ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.

2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonché agli altri atti di natura paesistica.

3. La Commissione per il paesaggio è composta da un minimo di tre membri, compreso il Presidente.

Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e 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 componenti devono essere scelti tra i candidati 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 all'Ente locale al quale si presenta la candidatura.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il Paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

4. I membri di cui al comma 3 sono nominati con deliberazione di Giunta Comunale e rimangono in carica sino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale sono stati nominati e comunque sino alla nomina di una nuova Commissione per il Paesaggio.

Il provvedimento di nomina dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti rispetto a quanto previsto dai presenti criteri.

I Commissari possono essere riconfermati esclusivamente per un secondo mandato successivo.

4. La carica di commissario è incompatibile:

- 1) con la carica di consigliere comunale;
- 2) con la carica di componente della Giunta Comunale;
- 3) con la carica di Sindaco.

I Commissari non possono essere contestualmente membri della Commissione edilizia e/o urbanistica.

I Commissari non possono partecipare all'esame dei progetti posti all'attenzione della Commissione per il Paesaggio quando abbiano un interesse in riferimento al progetto stesso ovvero vi abbiano interesse il coniuge nonché parenti o affini sino al quarto grado; nel caso il conflitto d'interessi riguardasse la figura del Presidente, la presidenza viene assunta dal commissario più anziano.

Il Commissario decade automaticamente nel caso in cui insorga, successivamente alla sua nomina una delle cause di incompatibilità indicate ai precedenti punti 1, 2 e 3.

Il Commissario decade inoltre automaticamente nel caso di assenza priva di giustificazione scritta, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata per oltre un quarto delle sedute di un anno anche se non consecutive.

5. Le riunioni della Commissione per il Paesaggio sono convocate dal Presidente, ogni volta che questi lo ritenga necessario, mediante comunicazione scritta, valida anche se trasmessa via fax o e-mail, che dovrà indicare l'ordine del giorno provvisorio e pervenire almeno cinque giorni prima della riunione. Le riunioni sono valide se vi partecipano, oltre al Presidente, almeno un membro, nel caso di seduta deserta il Presidente provvede a convocare una nuova riunione con le stesse modalità di cui ai periodi precedenti.

I progetti sono iscritti all'ordine del giorno in base alla data di presentazione o di integrazione al protocollo comunale.

Al fine di garantire una adeguata istruttoria tecnico-amministrativa delle richieste di autorizzazione paesaggistica, dovrà essere individuata la struttura tecnica cui attribuire la responsabilità di verificare gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di autorizzazione paesaggistica, acquisire il parere della Commissione per il paesaggio e trasmettere alla Soprintendenza territorialmente competente tali documenti unitamente alla relazione tecnica illustrativa pre-vista dall'art. 146, comma 7 del D.Lgs. 63/2008.

6. I pareri della Commissione per il Paesaggio si intendono validamente assunti con il voto a maggioranza; in caso di parità di voto prevale il voto del Presidente o di chi ne fa le veci.

Delle riunioni della Commissione per il Paesaggio viene redatto contestualmente un verbale sottoscritto da tutti i partecipanti. Della verbalizzazione, come pure della conservazioni dei verbali è responsabile il segretario della Commissione.

Le riunioni della Commissione per il Paesaggio non sono pubbliche; il Presidente può ammettere alle sedute di Commissione, quando lo ritenga necessario, il progettista esclusivamente per l'illustrazione del progetto senza possibilità di partecipazione alla fase di espressione del parere.

La Commissione per il Paesaggio, se lo ritiene necessario, può inoltre eseguire sopralluoghi, ovvero delegare alcuni membri ad effettuare sopralluoghi.

7. L'autorizzazione paesaggistica è valida per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.

### **Articolo 35 - Sportello unico per l'edilizia**

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni attività inerente il campo dell'edilizia privata e riferita ad attività non produttive.

2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente e responsabile, che provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti della legge 22 gennaio 2004 n. 42.

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico DPR n. 380/2001.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR n. 380/2001;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura altresì gli incombeni necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990 n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, e necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del testo unico DPR n. 380/2001;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976 n. 898;
- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24 e 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;
- d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie e ferroviarie;
- f) il nullaosta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991 n. 394, in tema di aree naturali protette;
- g) pareri del Parco Agricolo Sud Milano per interventi ricadenti in tali ambiti.

## **TITOLO V - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **Articolo 36 - Interventi relativi alle pertinenze**

1. Sono classificate come pertinenze le opere a esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, quali gli spazi e le costruzioni da destinare a parcheggio privato ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, le tettoie, i pergolati, le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, aree destinate ad attività sportive annesse all'edificio o agli edifici principali, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili.
2. Sono altresì ricompresi fra le pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici esistenti, quali ripostigli, vani per ricovero attrezzi, gazebo, legnaie, piccole serre e simili.
3. Non sono ricomprese fra le pertinenze opere e manufatti a servizio di aree nude e inedificate.

### **Articolo 37 - Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

### **Articolo 38 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

### **Articolo 39 - Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono oggetto di autorizzazione da parte del competente ufficio comunale.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità dovrà ottemperare i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e quanto previsto dalle norme contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.
3. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata nel rispetto del Regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/00 e relativo regolamento di attuazione.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni, in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato

all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

#### **Articolo 40 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

#### **Articolo 41 - Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. e della L.R. 20 febbraio 1989 n. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
3. I grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
4. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere realizzati attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

#### **Articolo 42 - Percorsi ciclabili**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

#### **Articolo 43 - Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare, le opere che intende eseguire e la durata dell'occupazione; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti. In caso di inottemperanza il Comune procederà alla rimozione delle strutture e dei materiali che occupano gli spazi pubblici, addebitandone i relativi costi al privato titolare dell'autorizzazione.

#### **Articolo 44 - Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati**

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redat-

ti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.

2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

3. Ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;

- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.

5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

#### **Articolo 45 – Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi dovranno essere:

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

- b) illuminati naturalmente e, ove non possibile, artificialmente;

- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica, ove necessario;

- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

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

5. Il comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

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

7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni, aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

#### **Articolo 46 - Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

3. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrate; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

#### **Articolo 47 - Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.

#### **Articolo 48 - Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi adiacenti.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, non è consentito realizzare intercapedini di servizio o di isolamento.

#### **Articolo 49 - Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 4,50 e superiore a m 6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m 4,50.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12,00 dagli angoli delle strade.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere prioritariamente adeguati alla presente norma.
8. I cancelli carrai devono essere preferibilmente automatizzati.
9. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.
10. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati 4,50 metri dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

#### **Articolo 50 - Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;

- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f) alla realizzazione e manutenzione di idoneo impianto di illuminazione per le strade poste all'interno del centro abitato.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

#### **Articolo 51 - Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dall'Ente gestore del servizio; gli scarichi dovranno essere divisi in acque nere e acque chiare.
2. Le acque piovane (ad esclusione delle acque di prima pioggia, le quali verranno convogliate in fognatura, previo eventuale trattamento richiesto dalle normative vigenti), dovranno essere recapitate nella rete delle acque chiare, ove esistente, anche in riferimento ai disposti dell'art. 92 del presente Regolamento Edilizio.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
4. Nei nuovi edifici e negli edifici oggetto di ristrutturazione, è auspicabile la realizzazione di impianti di fitodepurazione quale sistema di depurazione naturale delle acque reflue civili.

#### **Articolo 52 - Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano) secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 152/99.

#### **Articolo 53 - Recinzioni**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
3. Le recinzioni tra le proprietà private e/o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
- a) con muretto, di altezza massima cm 50, sovrastato da reti o cancellate;
  - b) con reti e siepi;
  - c) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
  - d) di altezza massima di 2,00 m.
4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
8. Negli edifici plurifamigliari le cassette della posta e i vani contatore non devono sporgere dal filo esterno della recinzione.
9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati 4,50 metri dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

#### **Articolo 54 - Aree inedificate, immobili abbandonati**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.  
I proprietari devono mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale in modo da garantire la pubblica sicurezza, la tutela della pubblica incolumità, dell'igiene e della sanità pubblica.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

#### **Articolo 55 - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.
4. Nelle aree di pertinenza possono essere installati gazebo e pergolati di dimensioni massime di cm 500 x 500, in legno o in metallo, non fissi e facilmente rimovibili e manufatti per il ricovero delle attrezzature da giardino di dimensioni massime di cm 250 x 250 e altezza massima di cm 220, in legno, non fissi e facilmente rimovibili; tali strutture, provvisorie e facilmente rimovibili, non si considerano ai fini della verifica dei parametri urbanistici.
5. Le opere di cui al precedente comma dovranno essere conformi alle disposizioni del Codice Civile in particolare riferimento alla distanza dai confini; non dovranno inoltre essere compromessi i requisiti di aeroilluminazione naturale.

#### **Articolo 56 - Toponomastica e segnaletica**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia tutelato dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490.
2. E' riservata all'Amministrazione 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.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

### **Articolo 57 - Numeri civici**

1. 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.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

## ***TITOLO VI - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI***

### **Articolo 58 - Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti, degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

### **Articolo 59 - Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dagli strumenti di pianificazione vigenti, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

### **Articolo 60 - Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina degli strumenti di pianificazione vigenti e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

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

#### **Articolo 61 - Prospetti su spazi pubblici**

1. Gli strumenti di pianificazione vigenti disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,10 metri per tutti i piani.
8. Le finestre e i parapetti devono avere le caratteristiche prescritte dal Regolamento di Igiene Regionale.
9. L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada. Sono ammesse gli scuri ad anta scorrevole a filo facciata o all'interno della muratura.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a 1,10 metri.
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

#### **Articolo 62 - Ombre portate**

1. Nelle aree di espansione devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista.

Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

#### **Articolo 63 - Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50 misurata a partire dall'eventuale sottostante marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50.

2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Sulla viabilità pubblica non sono ammessi i balconi a sbalzo.
4. Le pensiline debbono essere poste ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale. Le pensiline non devono mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
5. Nelle nuove costruzioni i balconi e le logge coperte devono essere realizzati con parapetto pieno o opaco per almeno il 50% della superficie.
6. I davanzali delle nuove costruzioni, sporgenti dal filo della facciata, dovranno preferibilmente avere uno spessore minimo di cm 6, ottenuto anche mediante l'applicazione di un listello sottostante la soglia del davanzale.

#### **Articolo 64 - Salubrità dei terreni edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Ai sensi dell'art. 98 del D.P.R. 803/75 è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
4. Trascorso detto periodo di tempo il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 50 cm).
11. I pavimenti devono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2% al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Articolo 65 - Disciplina del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti e comunque prevalenti presenti sul territorio comunale.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
6. Utilizzo di colori prevalenti presenti sul territorio comunale alla data di approvazione definitiva del presente Regolamento Edilizio.
7. Utilizzo di rivestimento in mattoni faccia a vista, almeno come inserti o decorazioni (pilastri, fasce marcapiano, parapetti).
8. Per le zone di maggior pregio storico-ambientale l'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di piano dei colori.

#### **Articolo 66 - Coperture e camini**

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni è consentita la realizzazione di coperture a falda inclinata e a padiglione; le coperture dei tetti dovranno essere realizzate preferibilmente con coppi anticati.
2. Le coperture in fibrocemento sono consentite esclusivamente negli edifici ad uso agricolo ed industriale.
3. I camini e le canne di esalazione devono essere realizzati in laterizio intonacato e verniciato, in mattoni faccia a vista e in rame e dovranno essere conformi alle specifiche vigenti normative di riferimento.

#### **Articolo 67 - Disciplina del verde su aree private**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
3. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. Per l'abbattimento in assenza di autorizzazione è prevista la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 500,00 ad Euro 3.000,00, oltre alla ripiantumazione della specie arborea abbattuta. In tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree agricole, è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e/o di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo).

4. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile. In caso di inerzia del privato, il Comune provvederà a propria cura addebitando i costi relativi all'intervento al privato inadempiente.
7. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
8. Nella progettazione di lotti di dimensioni superiore a 2.000,00 mc di edificazione, il progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
  - c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - d) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
9. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.

#### **Articolo 68 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

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

### **Articolo 69 - Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
3. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio-ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
4. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
  - a) sviluppo di gas tossici;
  - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c) emissione di radiazioni pericolose;
  - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
5. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
6. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, è vietato l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

### **Articolo 70 - Apparatì di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari**

1. Il presente articolo viene definito in attuazione dell'art. 3, comma 13, della Legge 31 luglio 1979 n. 249 concernente "Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e Radiotelevisivo", che disciplina i criteri di installazione degli apparati di ricezione televisiva satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici. Per qualsiasi aspetto non contemplato nel presente regolamento si dovrà fare riferimento alla legge sopra citata.
2. Le norme contenute nel presente articolo si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo).

5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.

6. Il presente articolo non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei "dati" da parte degli enti pubblici che comunque dovranno elaborare soluzioni che si integrano il più possibile con l'ambiente circostante.

7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120 cm di diametro.

8. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie complessiva.

9. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.

10. Nel caso di installazione già esistenti di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari le stesse devono essere adeguate entro 2 anni dalla sua entrata in vigore.

11. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva.

Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

12. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 150,00 ad Euro 900,00 per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. In caso di recidiva la sanzione amministrativa pecuniaria sarà da Euro 300,00 ad Euro 1.800,00, oltre all'obbligo dell'adeguamento ai precedenti commi.

#### **Articolo 71 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche**

1. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

2. Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

I condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale le soluzioni più adeguate.

3. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica non deve comportare immissione di calore e di rumore in spazi e/o ambienti di proprietà di terzi.

4. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 150,00 ad Euro 900,00 per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. In caso di recidiva la sanzione amministrativa pecuniaria sarà da Euro 300,00 ad Euro 1.800,00, oltre all'obbligo dell'adeguamento ai precedenti commi.

#### **Articolo 72 - Ventilazione naturale**

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni.

In tutti gli spazi chiusi per attività principale e secondaria deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario; la stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,50 per il ricambio dell'aria.

Negli spazi chiusi di circolazione e collegamento il ricambio dell'aria deve essere ottenuto tramite la presenza di finestre apribili di adeguata dimensione.

2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

### **Articolo 73 - Ventilazione meccanica**

1. La necessità di impiegare la ventilazione meccanica trova la sua giustificazione nella scarsa affidabilità della ventilazione garantita dalle infiltrazioni, essendo questa variabile in funzione delle condizioni microclimatiche locali.

2. Le caratteristiche degli impianti e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene - Titolo III - Capitolo 4 "Requisiti degli alloggi" - Ventilazione ed aerazione, dall'art. 19 all'art. 43, al quale si rimanda in riferimento agli articoli vigenti.

3. Per altre attività specifiche le prescrizioni sono indicate nei relativi capitoli del Regolamento di Igiene citato.

4. Per la definizione dei requisiti minimi degli impianti e dei valori delle grandezze di riferimento durante il funzionamento degli stessi si applicano le Norme UNI in vigore.

### **Articolo 74 - Illuminazione naturale**

1. L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.

2. L'ottimizzazione nell'uso corretto dell'illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente.

3. Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico.

4. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale, sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

5. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture verticali, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

6. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc.

7. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione. I lucernari orizzontali sono comunque sconsigliati.

8. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati. Per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.

9. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento; non è comunque consentita l'installazione di avvolgibili (tapparelle). Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.

10. E' necessario adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
11. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene - Titolo III, al quale si rimanda.

#### **Articolo 75 - Illuminazione artificiale**

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.
  2. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
  3. E' d'obbligo l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
  4. Negli apparecchi per l'illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.
- Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.
5. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
  6. I locali in cui è obbligatoria una illuminazione artificiale sono gli spazi e i luoghi di residenza e di lavoro.
  7. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene - Titolo III, al quale si rimanda.
  8. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le Norme UNI in vigore.

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

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
- E' fatto obbligo interporre un adeguato isolamento acustico all'interno degli elementi di separazione orizzontali e verticali (muri e solai) tra distinte unità abitative.
- I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - rumori da calpestio;
  - rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - rumorosità provocata da attività contigue.
- Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni di cui al Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991 e di cui alla Legge 26 ottobre 1995 n. 447.

#### **Articolo 77 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

1. I principi generali, la definizione delle tipologie dei locali, gli indici di superficie e di altezza, le dotazioni minime, sono descritti nel Regolamento di Igiene - Titolo III - Capitolo 4 "Requisiti degli alloggi", dall'art. 1 all'art. 8, al quale si rimanda.

### **Articolo 78 - Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 27 dicembre 2005 n. 20.
3. Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni indicate negli strumenti di pianificazione vigenti e dai relativi strumenti esecutivi.

### **Articolo 79 - Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è un locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - b) sotterraneo è un locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
2. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

### **Articolo 80 - Boxes ed autorimesse**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. Le pareti esterne degli edifici adibiti ad autorimessa dovranno essere finite ad intonaco e verniciate o rivestite in mattoni, come da disposizioni dell'art. 65 del presente regolamento.
3. Le porte esterne e le basculanti delle autorimesse prospicienti gli spazi pubblici e/o realizzate a confine con la viabilità pubblica, devono essere verniciate o rivestite in legno.
4. È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

### **Articolo 81 - Dotazione di servizi**

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

### **Articolo 82 - Raccolta dei rifiuti**

1. Gli edifici plurifamiliari dovranno avere luoghi di raccolta costituiti da appositi locali immondezzaio o da cassoni raccoglitori adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani e alla raccolta differenziata di carta, vetro, plastica e di quanto disposto dall'Amministrazione Comunale con propri atti dispositivi. Tali depositi dovranno essere dimensionati come da disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, da acquisire prima della presentazione del progetto.
2. I locali immondezzai dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - altezza minima interna di cm 220;
  - porta di accesso metallica a tenuta;
  - pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile;
  - essere ubicati ad una distanza minima dai locali di abitazione di metri 10,00 e muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata; potranno essere ammessi nel corpo del fabbricato qualora abbiano apposita canna di ventilazione sfociante oltre il tetto;
  - essere dotati di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio e di scarichi regolamentari e sifonati per lo scarico dell'acqua di lavaggio;
  - essere assicurate idonee misure di prevenzione e di difesa antimurine e antinsetti.

### **Articolo 83 - Spazi di cottura**

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

### **Articolo 84 - Accessibilità**

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

### **Articolo 85 - Norme, ambito di applicazione, sanzioni**

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n. 380/2001.

### **Articolo 86 - Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili**

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

2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.

3. La presente norma è valida:

a) per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento.

b) per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale.

c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

E' d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel comma 2 dell'art. 88 del presente regolamento edilizio.

Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.

5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva.

6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.

8. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

9. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;

- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno 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.

10. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

11. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

E 1 (1), E 1 (3) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

E 2, E.3 (1) E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

E 3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

E 6 Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pannelli fotovoltaici.

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

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

### **Articolo 87 - Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia**

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

### **Articolo 88 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore**

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

### **Articolo 89 - Risparmio energetico nel periodo invernale**

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
  - a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91 e s.m.i., le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
    - pareti esterne: 0,35 W/m<sup>2</sup> K
    - coperture (piane e a falde): 0,30 W/mq K
    - basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/mq K
    - basamenti su pilotis: 0,35 W/mq K
    - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/mq K
    - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/mq K
  - b) Per gli edifici esistenti, qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
3. È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

#### **Articolo 90 - Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario**

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.

2. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:

- reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;

- impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda.

Per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 9182 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.

Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a m 0,50 al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

4. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:

- devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesian) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesian, galleria e/o tubo filtrante);

- devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;

- devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

#### **Articolo 91 - Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque**

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

2. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.

3. In tutte le destinazioni lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

4. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

5. Nelle zone indicate al comma 4, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono

la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. 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, ecc.

#### **Articolo 92 - Contenimento dei consumi idrici**

1. Al fine della 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.

2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici 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.

3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- 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.

4. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

5. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

6. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- l'intasamento di cassette e tubature;
- la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

7. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

8. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

#### **Articolo 93 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

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

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale superiore a 100 mq, devono dotarsi di una o più cisterne per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni complessive non inferiori a 1 mc per ogni 100 mq di superficie lorda complessiva di area verde.

3. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
4. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, usi tecnologici per i quali ne è ammesso l'uso.

#### **Articolo 94 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso, nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
3. Per l'accesso alla copertura deve essere realizzata almeno una apertura verticale, di larghezza minima di m 0,70 e altezza minima di m 1,20, oppure orizzontale o inclinata, con superficie minima di mq 0,50 e lato inferiore minimo di a m 0,70.
4. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere dotati di idonei manufatti (scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
5. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
6. Per gli edifici industriali, commerciali ed agricoli, laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che preveda l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (ad esempio ponteggio, trabattello, scala aerea, piattaforma elevabile, ecc.) ed il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio; tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici residenziali laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura.
7. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Tali dispositivi devono essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso della stessa, fino al punto più lontano; devono essere chiaramente identificati per forma e colore e tramite apposita cartellonistica identificativa e contenente le istruzioni d'uso; il punto di accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
8. I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
9. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998 "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
10. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 500,00 ad Euro 3.000,00, oltre all'obbligo dell'adeguamento ai precedenti commi.
11. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

## **TITOLO VII - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **Articolo 95 - Inizio dei lavori**

1. Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori.

La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:

- gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
- le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- le generalità del Responsabile del cantiere.

2. Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.

3. L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la declaratoria di decadenza del relativo provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

### **Articolo 96 - Richiesta e determinazione dei punti fissi**

1. Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, il titolare di un provvedimento esplicito abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, può richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.

2. Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

3. La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro venti giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa istanza. Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

4. Nei casi d'interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, il progettista che ha asseverato l'intervento, entro dieci giorni dalla data di effettivo inizio delle opere, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

5. Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori

6. La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

#### **Articolo 97 - Visite ispettive**

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

2. Nei luoghi in cui vengono realizzate le opere deve essere sempre presente il titolo autorizzativo per l'esecuzione dei lavori edili e deve essere apposto un cartello contenente i dati del titolo autorizzativo, della proprietà, del progettista, del committente, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori; tale cartello deve essere sempre visibile dalla strada.

Per la mancanza del titolo autorizzativo è prevista la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 100,00 ad Euro 600,00. Di tale violazione risponde personalmente: il committente, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice dei lavori.

Per la mancata esposizione del cartello e/o per la non visibilità del cartello dalla strada, è prevista la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 100,00 ad Euro 600,00. Di tale violazione rispondono personalmente: il committente, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice dei lavori.

#### **Articolo 98 - Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili**

1. Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui alla vigente normativa in materia, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e l'incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.

3. Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

4. In tutti i cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso di infortunio. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di agibilità prescritti dal vigente Regolamento d'Igiene.

5. Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.

6. Il Legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale Responsabile del cantiere. Le generalità del Responsabile del cantiere devono essere comunicate al Comune contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.

7. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.

8. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.

9. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del Direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori e del Responsabile del cantiere. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.

10. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 500,00 ad Euro 3.000,00, oltre all'obbligo dell'adeguamento ai precedenti commi.

11. In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

#### **Articolo 99 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali**

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.

3. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.

4. È obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.

5. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.

6. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.

7. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.

8. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti, per tutta la loro altezza e per una lunghezza di m 2,00 dagli angoli, a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato

a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.

9. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale a cura e spese del Committente dei lavori.

10. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.

11. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.

12. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

13. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata alla committenza la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 250,00 ad Euro 1.500,00, oltre all'obbligo dell'adeguamento ai precedenti commi, allorché la stessa non indichi esplicitamente il responsabile dell'irregolarità, che in tal caso sarà l'unico ad essere sanzionato.

14. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

### **Articolo 100 - Scavi**

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

2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.

3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.

In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.

4. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.

5. Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.

6. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.

7. Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.

8. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

### **Articolo 101 - Demolizioni**

1. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

2. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.

3. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

4. I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

5. Per le demolizioni riguardanti l'intero fabbricato si applicano le disposizioni di cui al Regolamento di igiene tipo.

6. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata alla committenza la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 250,00 ad Euro 1.500,00, oltre all'obbligo dell'adeguamento ai precedenti commi, allorquando la stessa non indichi esplicitamente il responsabile dell'irregolarità, che in tal caso sarà l'unico ad essere sanzionato.

### **Articolo 102 - Manomissione del suolo pubblico**

1. La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita autorizzazione rilasciata da Comune. Chiunque, soggetti privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea istanza alla competente struttura comunale. L'istanza deve contenere:

- le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;

- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori;

- l'ubicazione esatta del luogo in cui si intende effettuare l'intervento;

L'istanza deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

- planimetria catastale in scala 1:1000 con individuazione dell'area d'intervento

- planimetria generale orientata in scala non inferiore al 1:500 con l'individuazione delle dimensioni dell'intervento e con la prospettazione dello stato dei luoghi: materiali della pavimentazione del suolo pubblico, presenza di vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e di eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento.

2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi con apposita deliberazione del competente organo comunale sulla base dei costi parametrici dei lavori da effettuare, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella stessa e della congrua realizzazione degli interventi di scavo, riempimento e ripristino del suolo pubblico.

3. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, sotto la responsabilità personale del Committente dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente. In tali casi, il committente deve comunicare, anche a mezzo fax, alla competente struttura comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori di manomissione del suolo pubblico, l'ubicazione del luogo d'intervento e le motivazioni che sostanziano l'urgenza dell'intervento. Entro cinque giorni lavorativi, dalla data della comunicazione di cui sopra, l'interessato dovrà, inoltre, provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente, nei modi e nei termini prescritti dai commi precedenti. Al termine dei lavori di manomissione del suolo pubblico, il titolare dell'autorizzazione è tenuto ad avvisare tempestivamente l'Amministrazione Comunale, per mezzo di comunicazione scritta. Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, deve essere effettuata, alla presenza del Soggetto titolare dell'Autorizzazione o di Suo delegato, verifica ispettiva da parte di personale dell'Amministrazione Comunale, tesa alla verifica della congruità dei lavori di ripristino effettuati. In caso di esito negativo della verifica, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare al soggetto inadempiente l'esecuzione dei lavori necessari che dovranno essere eseguiti entro dieci giorni, ovvero, potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare dell'autorizzazione. In tale caso, l'Amministrazione Comunale provvederà ad escutere la garanzia prestata, detraendo il costo dell'intervento dall'importo della cauzione. In caso di esito positivo della verifica, il titolare dell'autorizzazione dovrà provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione del suolo pubblico manomesso per un periodo di mesi sei dalla data dell'effettuazione della visita ispettiva. La cauzione prestata a garanzia verrà restituita, previo richiesta dell'interessato, subordinatamente ad esito favorevole di ulteriore controllo da parte di personale del competente servizio comunale. In caso di corretta esecuzione, la garanzia prestata verrà rilasciata nei successivi trenta giorni.

4. Nell'esecuzione di scavi che interessano il suolo pubblico, la pavimentazione o la vegetazione esistente non dovrà essere danneggiata o lesionata oltre il limite dello scavo. La stessa, pertanto, dovrà essere opportunamente tagliata con continuità in modo da delimitare con precisione la sezione dello scavo.

5. Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare spazio pubblico oltre a quello oggetto di apposita autorizzazione all'occupazione e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate.

6. I riempimenti, da effettuarsi con i materiali prescritti nell'autorizzazione, dovranno essere eseguiti immediatamente dopo l'effettuazione dei lavori, in modo da limitare gli inconvenienti per il pubblico transito. Dovrà essere cura del Soggetto titolare dell'Autorizzazione, ripristinare immediatamente eventuali cedimenti e conservare il piano del suolo pubblico manomesso, uniforme e privo di dislivelli. In caso di manomissione di strade o di accessi a edifici pubblici, potranno essere prescritti orari e modalità di esecuzione dei lavori, anche in ordine alla differimento degli interventi, in ragione di assicurare il transito veicolare e pedonale. Immediatamente dopo il riempimento dovrà essere eseguito il ripristino del suolo pubblico danneggiato, con le modalità esecutive e i materiali determinati nell'Autorizzazione. I lavori di ripristino dovranno essere preceduti dalla messa in quota di tutti i chiusini, le saracinesche, le caditoie, i cordoli dei marciapiedi o delle aiuole e gli eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento, siano essi di proprietà pubblica o privata. I lavori di ripristino dovranno comprendere anche l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata, da eseguirsi con i materiali e le modalità prescritte dall'Amministrazione Comunale, che potrà comunque fare eseguire i lavori da propria impresa incaricata, con addebito dei costi al soggetto titolare dell'autorizzazione.

7. Per tutta la durata dell'autorizzazione e comunque fino all'espletamento positivo del collaudo di cui al comma precedente, il Soggetto titolare dell'Autorizzazione, è obbligato alla delimitazione dell'area di cantiere con idonea recinzione o transenna atta a interdire l'accesso all'area oggetto di intervento e a limitare la diffusione di polveri e rumori. La delimitazione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale.

8. Il Soggetto titolare dell'autorizzazione è responsabile di qualsiasi danno prodotto a persone, animali o cose, provocato nel corso dei lavori. Il soggetto titolare dell'autorizzazione è, in particolare, responsabile di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

9. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 250,00 ad Euro 1.500,00, oltre all'obbligo dell'adeguamento ai precedenti commi.

### **Articolo 103 - Ultimazione dei lavori**

1. Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori.

2. Il termine temporale per la conclusione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività.

3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

4. Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori.

5. La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.

6. La data di ultimazione dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.

7. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.

8. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo atto abilitativo relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.

### **Articolo 104 - Documentazione tecnica**

1. Le istanze tese all'ottenimento degli atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, nonché le denunce di inizio dell'attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, anche in ordine alle opportune verifiche tecniche comprovanti l'ammissibilità del progetto.

2. Gli elaborati grafici, da presentare in numero minimo di due copie in caso di richiesta di Permesso di costruire e di una copia nel caso di denuncia di inizio attività, devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.

3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, la data di redazione, le generalità e la firma in originale del richiedente, del progettista (con relativo timbro professionale), del Direttore dei lavori (con relativo timbro professionale) e del rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori.

4. Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore ovvero richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono in ogni caso e per qualsiasi tipologia di intervento:

a) estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;

b) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a Piano attuativo dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano esecutivo;

c) planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala non inferiore a 1:500 ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;

- eventuale presenza di beni culturali o ambientali tutelati e, in quest'ultimo caso, evidenziazione di emergenze naturalistiche ed ambientali, alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- eventuale presenza di costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze e, se opportuno al fine di una migliore comprensione, prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione oggetto d'intervento e gli edifici circostanti, con specifica della loro destinazione d'uso, dei materiali di finitura, ecc.;

- presenza di eventuali infrastrutture impianti e (strade, rete ferroviaria elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative fasce di rispetto e servitù;

d) rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;

e) planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento e le quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e giardini;

f) verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici - edilizi ed urbanistici previsti dal P.R.G. vigente ed eventualmente adottato;

g) ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti Uffici comunali;

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

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

i) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

j) per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;

k) per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);

l) tavola con piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

m) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, una dichiarazione del progettista che attesti tale condizione;

n) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50;

o) nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;

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

p) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da ristrutturare o da restaurare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, qualora l'intervento incida sui parametri urbanistici ed edilizi, devono essere riportati i calcoli dimostrativi nonché la loro verifica;

q) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

r) rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;

s) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);

t) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

u) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla - osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

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

#### **Articolo 105 - Relazione illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la comprensione del progetto e la verifica del

rispetto delle disposizioni normative, ad illustrare i calcoli planovolumetrici dimostrativi dell'ammissibilità dell'intervento per quanto concerne i parametri urbanistico - edilizi, ad esplicitare i requisiti prestazionali. La relazione, in riferimento al concreto intervento proposto e alle effettive opere in progetto, dovrà in particolare contenere:

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

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

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

In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti;
- conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
- conformità degli scarichi civili o industriali;
- conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

## ***TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI***

### **Articolo 106 - Stazioni ed impianti fissi per telecomunicazioni, radiotelevisione e assimilabili**

1. Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, nelle more di una normativa non ancora sicuramente definita, il Comune provvede a individuare le aree nelle quali è consentita l'installazione di stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori.
2. A tale scopo, e al fine di preservare i beni costituzionali indisponibili e di conseguire comunque il corretto insediamento urbanistico e territoriale e di minimizzare gli effetti di ogni impianto possibile fonte di inquinamento elettromagnetico, il Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale, riconosciuta alle amministrazioni comunali in materia di disciplina dell'assetto del territorio, consente la localizzazione di questi impianti unicamente nelle zone individuate, anche in

presenza di preesistenti impianti della stessa natura e/o tipologia installati da altro gestore, e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni di seguito riportate.

3. Gli impianti in parola sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire.

4. In ogni caso gli impianti, le attrezzature e gli accessori assimilabili, devono rispettare le distanze dalle strade e le distanze dai confini con proprietà di terzi. E' facoltà insindacabile dell'Amministrazione Comunale domandare ogni necessario ed opportuno accertamento tecnico ed istruttorio, a mezzo della ASL competente per territorio e/o dell'ARPA, subordinando ogni propria determinazione agli accertamenti sanitari del caso.

5. Ogni domanda di installazione o localizzazione deve essere corredata da idonea e analitica documentazione attestante il pieno rispetto dei limiti tecnici di esposizione previsti dalla legge e l'impiego della migliore tecnologia disponibile per la protezione della popolazione, dell'ambiente e del territorio.

6. Ogni domanda deve contenere, inoltre, l'impegno ad ottemperare a quanto verrà richiesto dall'Amministrazione Comunale per ragioni di tutela della salute pubblica e dell'ambiente, oltre all'impegno ad adeguare gli impianti dal punto di vista tecnologico, al fine di assicurare nel tempo, costantemente, l'impiego dei mezzi più opportuni a tutelare i beni giuridici indicati.

7. E. fatta salva in ogni tempo la facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale di chiedere l'adeguamento e/o lo spostamento in altro luogo degli impianti già installati e/o in funzione, a mezzo di ordinanza sindacale emessa ex articolo 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

8. Ove l'ordine di spostamento o disattivazione dell'impianto non venga adempiuto entro il termine di 90 giorni, il Comune provvederà d'ufficio, addebitando i costi e le spese a carico del soggetto.

9. Il soggetto richiedente è tenuto a prestare al Comune, al momento della domanda per la realizzazione dell'impianto, apposita polizza fidejussoria a prima richiesta, rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, a garanzia di tali costi e spese per la diversa localizzazione e per la disattivazione dell'impianto, non inferiore al valore documentato dell'impianto edificando.

#### **Articolo 107 - Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio**

1. Per gli immobili sanati ai sensi del capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, della Legge 23 dicembre 1994 n. 724 e della Legge 24 novembre 2004 n. 326, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

2. Per gli immobili di cui al primo comma che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla specifiche prescrizioni degli strumenti di pianificazione vigenti.

#### **Articolo 108 - Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.