



COMUNE DI RHO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

- Adottato con deliberazione di C.C. n. 30 del 04.04.2001
- Approvato con deliberazione di C.C. n. 74 del 19.11.2001
- Pubblicato sul B.U.R.L. n. 52 del 27.12.2001
- Aggiornato con deliberazione di C.C. n. 62 del 29.11.2005
- Aggiornato con deliberazione di C.C. n. 71 del 16.10.2008
- Aggiornato con deliberazione di C.C. n. 13 del 19.03.2009
- Aggiornato con deliberazione di C.C. n. 8 del 21.02.2012
- Aggiornato con deliberazione di C.C. n. 12 del 26.02.2014
- Aggiornato con deliberazione di C.C. n. 54 del 24.07.2014
- Aggiornato con deliberazione di C.C. n. 6 del 26.02.2018



<b>TITOLO I – NORME GENERALI .....</b>	<b>1</b>
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio .....	1
Art. 2 – Deroga alle norme del Regolamento Edilizio .....	1
CAPO II – ATTI E PROCEDIMENTI .....	1
SEZIONE I – L'ISTANZA E I SOGGETTI .....	1
Art. 3 – La richiesta di permesso di costruire: soggetti legittimati .....	1
Art. 4 – La denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività e la comunicazione di inizio attività: soggetti legittimati .....	2
Art. 5 – La richiesta di autorizzazione paesaggistica: soggetti legittimati .....	2
Art. 6 – La richiesta di autorizzazione per piani attuativi: soggetti legittimati .....	2
Art. 7 – La richiesta di parere preliminare: soggetti legittimati .....	3
Art. 8 – La richiesta di certificato di agibilità .....	3
Art. 9 – Richiesta di permesso di costruire , di autorizzazione paesaggistica e per piani attuativi, di parere preliminare nonché denuncia di inizio attività segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione di inizio attività e ogni altra istanza o comunicazione inerente l'attività edilizia. ....	3
Art. 10 – Autocertificazione .....	4
Art. 11 – Elaborati di progetto .....	4
SEZIONE II – NORME PROCEDURALI .....	4
Art. 12 – Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti.....	4
Art. 13 – Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia .....	5
Art. 14 – Volturazione delle autorizzazioni, permessi, denunce d'inizio attività e comunicazione d'inizio lavori.....	5
Art. 15 – Parere preliminare .....	5
Art. 16 – Richiesta e consegna di punti fissi.....	7
Art. 17 – Inizio lavori .....	7
Art. 18 – Inizio dei lavori prima del rilascio del titolo abilitativo .....	7
Art. 19 – Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva .....	7
Art. 20 – Tabella .....	8
Art. 21 – Mancanza del direttore dei lavori o dell'esecutore .....	8
Art. 22 – Ispezione alle costruzioni.....	8
Art. 23 – Interruzione dei lavori .....	8
Art. 24 – Ultimazione delle opere .....	8
Art. 25 – Vigilanza e sanzioni.....	8
SEZIONE III – LE ATTIVITA' E GLI ATTI AMMINISTRATIVI .....	9
Art. 26 – Le attività – Sportello unico per l'edilizia .....	9
Art. 27 – I pareri .....	9
Art. 28 – La relazione istruttoria .....	10
Art. 29 – I provvedimenti .....	10
Art. 30 – I certificati. I certificati urbanistici .....	12
Art. 31 – Le pubblicazioni e l'accesso agli atti .....	12
Art. 32 – Le riscossioni e i pagamenti .....	13
Art. 33 – Indirizzi, direttive e monitoraggio .....	13
<b>TITOLO II – COMMISSIONE PAESAGGISTICA E UFFICI.....</b>	<b>14</b>
Art. 34 - Commissione Paesaggistica: composizione, nomina e durata in carica .....	14
Art. 35 - Commissione Paesaggistica: competenze .....	14
Art. 36 - Commissione Paesaggistica: funzionamento .....	15
Art. 37 – Gli uffici .....	16

<b>TITOLO III – INTERVENTI EDILIZI .....</b>	<b>17</b>
<b>CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI ED I RELATIVI ATTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA, DI AUTORIZZAZIONE, ALLA DENUNCIA E ALLA COMUNICAZIONE .....</b>	<b>17</b>
Art. 38 – Tipi di intervento .....	17
Art. 39 – Interventi di manutenzione ordinaria .....	17
Art. 40 – Interventi di manutenzione straordinaria .....	18
Art. 41 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo .....	21
Art. 42 – Interventi di ristrutturazione edilizia .....	23
Art. 43 – Interventi di nuova costruzione , ampliamento e di sopralzo .....	25
Art. 44 – Interventi di demolizione .....	27
Art. 45 – Interventi relativi a pertinenze .....	28
Art. 46 – Interventi relativi ad aree scoperte ovvero libere da costruzioni .....	29
Art. 47 – Interventi per manufatti provvisori .....	29
Art. 48 – Opere pubbliche comunali .....	30
Art. 49 – Altri interventi .....	30
Art. 50 – Interventi urgenti .....	30
Art. 51 – Interventi di variazione della destinazione d’uso .....	31
<b>CAPO II – NORME GENERALI PER I CANTIERI .....</b>	<b>31</b>
Art. 52 – Sicurezza dei cantieri .....	31
Art. 53 – Recinzione dei cantieri .....	31
Art. 54 – Utilizzo e salvaguardia degli spazi pubblici o d’uso pubblico .....	32
Art. 55 – Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione .....	32
Art. 56 – Strutture provvisionali .....	32
Art. 57 – Scavi .....	32
Art. 58 – Allontanamento dei materiali di risulta .....	32
Art. 59 – Difesa dalla polvere .....	33
Art. 60 – Norme per limitare l’inquinamento acustico e luminoso .....	33
<b>CAPO III – PROGETTI EDILIZI: REQUISITI E CARATTERI GENERALI .....</b>	<b>33</b>
<b>SEZIONE I – AREE EDIFICABILI E NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI.....</b>	<b>33</b>
Art. 61 – Principi generali e campo di applicazione .....	33
Art. 62 – Salubrità dei terreni edificabili .....	33
Art. 63 – Protezione dall’umidità .....	34
Art. 64 – Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso .....	34
Art. 65 – Riutilizzo dei materiali: materiali di costruzione .....	34
Art. 66 – Intercapedini e vespai .....	34
Art. 67 – Murature, solai ed altri elementi perimetrali .....	35
Art. 68 – Grondaie e pluviali .....	35
Art. 69 – Parapetti .....	35
Art. 70 – Strutture aggettanti su suolo pubblico .....	35
Art. 71 – Recinzioni .....	36
Art. 72 – Tende solari, lapidi e decorazioni murali .....	36
Art. 73 – Insegne, pannelli, cartelli pubblicitari, targhe e altri mezzi pubblicitari .....	37
Art. 74 – Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità – numeri civici .....	37
Art. 75 – Collocazione di manufatti di pubblica utilità e condotte tecnologiche .....	38
Art. 76 – Misure contro la penetrazione di volatili ed animali in genere .....	38
<b>SEZIONE II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - ALTEZZA DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI .....</b>	<b>38</b>
Art. 77 – Parametri urbanistici .....	38
Art. 78 – Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza degli spazi pubblici .....	38
Art. 79 – Altezze degli edifici fronteggianti strade o spazi pubblici o di uso pubblico di diversa altezza .....	39

Art. 80 – Tetti e strutture di copertura .....	39
Art. 81 – Volumi tecnici .....	40
Art. 82 – Distanze minime dai corsi d'acqua .....	40
SEZIONE III – DISCIPLINA DEL VERDE E DELLE AREE SCOPERTE .....	40
Art. 83 – Disciplina delle aree a verde e aree scoperte .....	40
Art. 84 – Disciplina del verde .....	41
Art. 85 – Cortili .....	41
Art. 86 – Cavedi .....	41
Art. 87 – Patii .....	41
Art. 88 – Illuminazione notturna esterna.....	41
SEZIONE IV – REQUISITI DEGLI AMBIENTI .....	42
Art. 89 – Requisiti degli ambienti.....	42
Art. 90 – Sottotetti abitabili e praticabili .....	42
Art. 91 – Allacciamento alle reti tecnologiche (energia elettrica, metano, telefono, teleriscaldamento, cablaggio) .....	42
SEZIONE V – REQUISITI DEGLI EDIFICI RURALI .....	43
Art. 92 – Definizione di edifici rurali.....	43
Art. 93 – Stalle .....	43
Art. 94 – Ricoveri di animali in zone non agricole.....	43
SEZIONE VI – REQUISITI DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E DEPOSITI.....	43
Art. 95 – Norme generali.....	43
Art. 96 – Aree scoperte di pertinenza di edifici produttivi o adibiti a deposito .....	43
Art. 97 – Terreni inedificati utilizzati per attività produttive o deposito .....	43
SEZIONE VII – REQUISITI DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD AUTORIMESSE PRIVATE E PUBBLICHE .....	44
Art. 98 – Norme generali.....	44
Art. 99 – Caratteristiche costruttive delle autorimesse o posti auto privati.....	44
Art. 100 – Caratteristiche costruttive delle autorimesse pubbliche o d'uso pubblico.....	44
Art. 101 – Locali destinati a lavaggio automezzi .....	44
SEZIONE VIII – REQUISITI DEGLI IMMOBILI PER L'INSTALLAZIONE DI ELETTRODOTTI E DI IMPIANTI RADIOELETTRICI E DI RADIODIFFUSIONE .....	45
Art. 102 – Norme generali.....	45
SEZIONE IX – NORME PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI .....	45
Art. 103 – Norme generali.....	45
Art. 104 – Orientamento dell'edificio .....	45
Art. 105 - Protezione dal sole.....	46
Art. 106 - Isolamento termico dell'involucro dei nuovi edifici, di quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale e di quelli soggetti a interventi di ampliamento pari o superiore al 20% .....	46
Art. 107 - Isolamento termico dell'involucro di edifici esistenti.....	47
Art. 108 - Prestazioni dei serramenti.....	48
Art. 109 – Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale .....	48
Art. 110 - Materiali ecosostenibili .....	48
Art. 111 - Isolamento acustico .....	48
Art. 112 - Tetti verdi .....	48
Art. 113 - Illuminazione naturale .....	49
Art. 114 - Ventilazione naturale.....	49
Art. 115 - Ventilazione meccanica controllata .....	49
Art. 116 - Certificazione energetica.....	49
Art. 117 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento .....	49

Art. 118 - Impianti centralizzati di produzione calore .....	50
Art. 119 - Regolazione locale della temperatura dell'aria .....	50
Art. 120 - Sistemi a bassa temperatura.....	50
Art. 121 - Contabilizzazione energetica.....	50
Art. 122 – Impianti di climatizzazione estiva .....	51
Art. 123 - Efficienza degli impianti elettrici.....	51
Art. 124 - Inquinamento elettromagnetico interno (50 hz) .....	52
Art. 125 – Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno ACS.....	52
Art. 126 - Impianti solari fotovoltaici .....	53
Art. 127 - Sistemi solari passivi .....	53
Art. 128 – Teleriscaldamento urbano .....	54
Art. 129 – Geotermia e raffrescamento solare .....	54
Art. 130 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile .....	54
Art. 131 - Riduzione del consumo di acqua potabile .....	54
Art. 132 - Recupero acque piovane .....	55
Art. 133 - Riduzione effetto gas radon .....	55
Art. 134 – Controllo del microclima esterno .....	56
Art. 135 – Disposizioni generali sugli impianti termici.....	56
Art. 136 – Disposizioni generali sugli impianti di condizionamento.....	57
<b>SEZIONE X – NORME PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEI RELATIVI CONSUMI ENERGETICI .....</b>	<b>58</b>
Art. 137 – Norme generali per gli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati.....	58
Art. 138 – Presentazione dei progetti – dichiarazioni fine lavori .....	58
<b>SEZIONE XI – NORME PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO</b>	<b>58</b>
Art. 139 – Norme generali.....	58
Art. 140 – Accesso alla copertura degli edifici.....	59
Art. 141 – Installazioni di sicurezza per l'accesso a luoghi elevati.....	59
Art. 142 – Dispositivi di ancoraggio .....	59
Art. 143 – Edifici con pareti perimetrali che richiedono periodiche operazioni di pulizia o di manutenzione esterne .....	59
<b>TITOLO IV – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI E L'AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>61</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>61</b>
Art. 144 – Obbligo manutentivo degli edifici e apposizione di targa condominiale.....	61
Art. 145 – Obbligo manutentivo del verde e delle aree scoperte .....	61
Art. 146 – Decoro degli edifici .....	61
Art. 147 – Interventi sulle pareti esterne degli edifici .....	62
Art. 148 – Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico .....	63
<b>CAPO II – NORME PER I BENI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO .....</b>	<b>63</b>
Art. 149 – Principi generali e campo di applicazione .....	63
Art. 150 – Tecnologie costruttive.....	63
Art. 151 – Beni di proprietà comunale .....	64
<b>TITOLO V – STRADE PRIVATE E SUOLO PUBBLICO.....</b>	<b>65</b>
Art. 152 – Strade private .....	65
Art. 153 – Suolo pubblico.....	65
Art. 154 – Portici e gallerie.....	65
Art. 155 – Passi carrabili .....	65
Art. 156 – Edicole e chioschi.....	66

<b>TITOLO VI – NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>67</b>
Art. 157 – Manufatti e opere oggetto di condono edilizio.....	67
Art. 158 – Sportello unico per le attività produttive .....	67
Art. 159 – Agevolazioni .....	67
Art. 160 – Approvazione ed entrata in vigore .....	67

## TITOLO I – NORME GENERALI

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

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

Le norme del presente regolamento disciplinano le attività: di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e dell'ambiente fisico in genere; di utilizzazione e di sistemazione del suolo e del sottosuolo; di costruzione, di demolizione, di recupero, di sistemazione e di utilizzazione dei manufatti edilizi; di vigilanza e controllo sulle suddette attività.

Le norme disciplinano altresì: la composizione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Paesaggistica ; le altre materie di cui all'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e all'art.11 della legge regionale 23 giugno 1997 n.23; i procedimenti amministrativi.

Le norme tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Generale prevalgono, per i profili riguardanti la specifica materia del Piano, sulle norme, eventualmente contrastanti, del presente regolamento.

Le norme del presente regolamento prevalgono, in quanto di particolare interesse edilizio, su quelle, eventualmente contrastanti, del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.).

#### **Art. 2 – Deroga alle norme del Regolamento Edilizio**

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento limitatamente ad interventi riguardanti edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico e sempre con l'osservanza delle procedure al riguardo previste dalla legge.

### CAPO II – ATTI E PROCEDIMENTI

#### SEZIONE I – L'ISTANZA E I SOGGETTI

#### **Art. 3 – La richiesta di permesso di costruire: soggetti legittimati**

La domanda di permesso di costruire è presentata dal proprietario dell'area o da chi abbia titolo per richiederla.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la domanda può essere presentata da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

Per effetto di tali disposizioni sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire il proprietario dell'immobile (area nuda o fabbricato) e coloro che possono vantare un titolo equipollente al titolo di proprietà, tra questi:

- il comproprietario, per la realizzazione di opere necessarie per la conservazione della cosa comune, tutti i comproprietari ove le innovazioni sulla cosa comune possono comportare una trasformazione radicale della stessa;
- coloro che hanno in concessione beni immobili demaniali, di cui al secondo comma del presente articolo;
- colui che ha il potere di legale rappresentante della società, per interventi su immobili di proprietà di società come regolate dal codice civile;
- condominio, per quanto concerne i beni comuni, nella persona dell'amministratore ove nominato;
- il titolare di diritto di superficie, persona fisica o giuridica, nei limiti e per gli interventi consentiti in base al titolo vantato;

- il titolare di diritto di servitù, per l'esecuzione di opere necessarie per l'esercizio, nei limiti, della stessa;

La domanda di permesso di costruire deve essere presentata esclusivamente su apposito modulo predisposto dal Comune utilizzando l'apposito programma disponibile tramite il portale del Comune, corredata dai documenti ed elaborati specificati dal presente regolamento in relazione al tipo d'intervento.

La domanda di permesso di costruire ed i relativi allegati devono essere sottoscritti dal richiedente e da professionista abilitato in qualità di progettista.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per eventuali varianti.

#### **Art. 4 – La denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività e la comunicazione di inizio attività: soggetti legittimati**

La denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività e la comunicazione di inizio attività sono presentate dal proprietario dell'immobile (area nuda o fabbricato) e da coloro che hanno titolo a presentare il permesso di costruire e tra questi i soggetti elencati al precedente art. 3.

La denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività e la comunicazione di inizio attività devono essere presentate esclusivamente su appositi moduli predisposti dal Comune utilizzando l'apposito programma disponibile tramite il portale del Comune, corredata dai documenti ed elaborati specificati dal presente regolamento in relazione al tipo d'intervento nonché da quanto prescritto da specifiche disposizioni in materia; per gli immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale la denuncia, la segnalazione e la comunicazione devono essere corredate dalla relativa autorizzazione.

La denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività e la comunicazione di inizio attività, compresi i relativi allegati, devono essere sottoscritte dal richiedente e in relazione al tipo d'intervento nonché da quanto prescritto da specifiche disposizioni in materia da professionista abilitato in qualità di progettista e di direttore dei lavori nonché dall'esecutore ovvero dall'indicazione dello stesso, mentre per il responsabile di cantiere e, se previsto, il responsabile della sicurezza è sufficiente l'indicazione delle relative generalità.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per eventuali varianti, fermo restando l'obbligo di presentare nuova denuncia d'inizio attività, nuova segnalazione certificata di inizio attività o nuova comunicazione di inizio attività, nell'eventualità di eseguire varianti ad interventi in corso in forza di tale titolo.

#### **Art. 5 – La richiesta di autorizzazione paesaggistica: soggetti legittimati**

La domanda di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42 è presentata dal proprietario, dal possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile vincolato oggetto d'intervento.

La domanda dev'essere presentata esclusivamente su apposito modulo predisposto dal Comune utilizzando l'apposito programma disponibile tramite il portale del Comune, corredata dai documenti ed elaborati specificati dalle apposite disposizioni in materia nonché da quelli specificati dal presente regolamento in relazione al tipo d'intervento.

La domanda ed i relativi allegati devono essere sottoscritti dal richiedente e da professionista abilitato in qualità di progettista.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per eventuali varianti.

#### **Art. 6 – La richiesta di autorizzazione per piani attuativi: soggetti legittimati**

La domanda di autorizzazione per piano attuativo di iniziativa privata è presentata dal proprietario o dai proprietari delle aree e fabbricati compresi nel piano.

Le proposte di piano di recupero di iniziativa dei privati, art. 30 legge 5 agosto 1978 n.457, possono essere presentate dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel piano.

La proposta di piano attuativo dev'essere presentata esclusivamente su apposito modulo predisposto dal Comune utilizzando l'apposito programma disponibile tramite il portale del Comune, sottoscritta da tutti i richiedenti corredata da copia completa (anche degli allegati) del titolo di proprietà, dai documenti ed elaborati specificati dalle apposite disposizioni in materia nonché da quelli necessari per definire compiutamente il piano attuativo.

La proposta con i relativi documenti ed elaborati progettuali devono essere sottoscritti dai richiedenti e da professionista abilitato in qualità di progettista.

#### **Art. 7 – La richiesta di parere preliminare: soggetti legittimati**

La domanda di parere preliminare per la realizzazione degli interventi edilizi come disciplinati dal presente regolamento, è presentata esclusivamente su apposito modulo predisposto dal Comune utilizzando l'apposito programma disponibile tramite il portale del Comune, dal proprietario dell'area o del fabbricato oggetto dell'intervento ovvero da coloro che possono vantare un titolo equipollente; a tal fine valgono le indicazioni contenute nel presente capo in relazione al titolo abilitante l'intervento.

Parimenti sono legittimati a presentare una pre-proposta di piano attuativo con richiesta di parere preliminare i proprietari delle aree e fabbricati compresi nel piano; a tal fine valgono le indicazioni contenute al precedente art. 6.

#### **Art. 8 – La richiesta di certificato di agibilità**

La domanda di agibilità dev'essere presentata esclusivamente su apposito modulo predisposto dal Comune utilizzando l'apposito programma disponibile tramite il portale del Comune, corredata dai documenti ed elaborati prescritti dalla legge con il regolamento che disciplina il procedimento di autorizzazione all'abitabilità ed i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto (DPR 6.6.2001 n. 380); a tal fine è prescritta anche la presentazione delle schede catastali. Alla stessa dev'essere allegato, ove prescritto, l'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo le procedure, le modalità, lo schema definito dalle vigenti disposizioni (DGR n. 5018 del 26.6.2007 come modificata ed integrata dalla DGR n. 5773 del 31.10.2007); in merito valgono le indicazioni contenute nel Sezione IX, Norme per l'efficienza energetica degli edifici.

La domanda può essere presentata solo ad avvenuta e completa ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio o realizzazione di tutti gli interventi, risultante da apposita dichiarazione del direttore lavori o altro tecnico abilitato e la stessa dev'essere richiesta per l'intero edificio, o quantomeno per le parti di edificio singolarmente funzionali sempre che queste ultime rispettino e verifichino tutte le condizioni e prescrizioni sopra precisate; la richiesta non può riguardare singole unità immobiliari che non presentino caratteristiche di edificio (o porzione di esso) autonomo sotto il profilo strutturale e funzionale.

Il proprietario (o il detentore) è responsabile del corretto utilizzo dell'edificio; lo stesso ha l'obbligo di munirsi delle autorizzazioni, certificati e nulla-osta prescritti dalle vigenti disposizioni in relazione all'uso.

#### **Art. 9 – Richiesta di permesso di costruire , di autorizzazione paesaggistica e per piani attuativi, di parere preliminare nonché denuncia di inizio attività segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione di inizio attività e ogni altra istanza o comunicazione inerente l'attività edilizia.**

La domanda di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica e per piani attuativi, di parere preliminare, nonché la denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio attività e ogni altra istanza o comunicazione inerente l'attività edilizia, si presentano esclusivamente allo Sportello unico per l'edilizia utilizzando l'apposito programma disponibile e tramite posta certificata (PEC),

presso tale ufficio si presentano altresì le dichiarazioni e i documenti previsti dalle disposizioni che regolano l'attività edilizia nonché dal presente regolamento.

Detto Ufficio procede al controllo estrinseco formale della regolarità e della completezza della domanda o della denuncia di inizio attività e della relativa documentazione allegata, secondo quanto disposto dal presente regolamento.

Se la verifica ha esito positivo, l'Ufficio accetta la domanda o la denuncia di inizio attività e comunica il nominativo del responsabile del procedimento. Detta accettazione non preclude la successiva richiesta di integrazioni documentali.

Se la verifica ha esito negativo, l'Ufficio comunica le irregolarità o incompletezze documentali riscontrate, e il nominativo del responsabile del procedimento; in caso di irregolarità e di carenze di particolare rilevanza, la domanda o la denuncia di inizio attività o la comunicazione è respinta perché irricevibile.

### **Art. 10 – Autocertificazione**

I soggetti legittimati a presentare domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività possono avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione per quanto concerne il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti da atti pubblici al fine di attestare il possesso o la sussistenza di determinati requisiti; in ogni caso vanno indicati, nella dichiarazione, gli estremi dell'atto pubblico costituente fonte della posizione giuridica certificata.

### **Art. 11 – Elaborati di progetto**

Gli elaborati di progetto devono essere redatti con cartiglio riportante il tipo di intervento e il luogo, l'oggetto dell'elaborato, la relativa numerazione e scala di riferimento, il nominativo del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e ove prescritto dell'esecutore.

Le relazioni ed allegati devono essere numerati, uniformati alla dimensione UNI A4 e riportare i dati sopra specificati.

Le fotografie debbono essere prodotte a colori, di formato almeno di cm. 10 x 15, essere montate in apposito fascicolo uniformato alla dimensione UNI A4 con indicazione della data.

In caso di opere di demolizione e di costruzione su edifici esistenti, vanno prodotti elaborati volti a rappresentare, distintamente (in pianta, prospetti e sezioni compiutamente quotati), lo stato di fatto e le previsioni di progetto nonché un elaborato comparativo raffigurante le parti da conservare, le parti da demolire (con campitura di colore giallo) e le parti nuove da costruire (con campitura di colore rosso).

Nei progetti di variante devono essere indicate, secondo uno schema analogo a quello precisato al comma precedente, le parti già assentite che non subiscono modifiche, le parti già assentite che non vengono realizzate (con campitura di colore giallo), le parti nuove da realizzare non previste nel progetto assentito (con campitura di colore rosso).

Gli elaborati di progetto, le relazioni, le certificazioni e le asseverazioni, e ogni altro documento inerente l'attività edilizia devono essere prodotti in allegato alla domanda come specificato al precedente art.9 in formati non modificabili indicati nell'apposito programma.

## **SEZIONE II – NORME PROCEDURALI**

### **Art. 12 – Rilascio di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti**

I provvedimenti abilitativi si intendono rilasciati sempre fatti salvi i diritti di terzi e non esonerano il proprietario, il direttore e l'esecutore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti ed al rispetto dei diritti di terzi.

Ai provvedimenti abilitativi viene allegata una copia degli elaborati siglata dal soggetto che emette il provvedimento.

Prima del rilascio del provvedimento abilitativo, l'interessato presenta, su eventuale richiesta :

- l'atto d'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- gli altri atti di impegno previsti dal P.R.G. e dal presente regolamento ovvero da disposizioni di legge;

Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime procedure e prescrizioni relative ai provvedimenti originali.

Quanto disposto dai precedenti primo, terzo e quarto comma si applica anche per la denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività e la comunicazione di inizio attività.

### **Art. 13 – Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia**

Le opere devono essere iniziate entro il termine indicato nel provvedimento abilitativo ovvero entro un anno dalla data in cui diviene efficace la denuncia d'inizio attività.

Le opere non iniziate entro questo termine, non possono essere intraprese se non dopo il rilascio di un nuovo provvedimento abilitativo o dopo la presentazione di nuova denuncia d'inizio attività .

Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di occupazione di suolo pubblico per il cantiere o per l'installazione dei ponteggi, trascorsi sei mesi dall'interruzione dei lavori, l'Amministrazione può far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Le opere devono essere ultimate entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori. Decorso detto termine anche in assenza di una declaratoria del venir meno dell'efficacia dell'atto abilitativo o del titolo, nessun lavoro può essere effettuato fintantoché, a seconda dei casi, non sia rilasciato nuovo titolo o non sia presentata e divenuta efficace nuova denuncia d'inizio attività.

### **Art. 14 – Volturazione delle autorizzazioni, permessi, denunce d'inizio attività e comunicazione d'inizio lavori**

Gli interessati debbono comunicare, immediatamente e per iscritto, l'eventuale trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto d'intervento, così da consentire la relativa volturazione dei titoli e la permanente conoscenza dei soggetti di cui all'art. 29 del DPR 6.6.2001 n. 380.

La comunicazione dev'essere sottoscritta dal venditore e dal compratore nonché dagli altri eventuali interessati.

### **Art. 15 – Parere preliminare**

Prima della presentazione della domanda di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggista e prima della presentazione della denuncia di inizio attività è possibile, se gli interventi non sono soggetti alla preventiva approvazione di piano attuativo, presentare un progetto con richiesta di parere preliminare; detto parere può essere richiesto anche con riferimento solo ad uno o più elementi o profili particolari, purché rilevanti.

Parimenti, prima della presentazione delle domande di approvazione di piano attuativo, è possibile presentare una pre-proposta di piano con richiesta di parere preliminare.

Il progetto, se si tratta di intervento soggetto a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, è costituito di norma da:

- 1) relazione tecnica, contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, la definizione e l'idonea descrizione dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso, delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi nonché i conteggi planivolumetrici per la verifica del rispetto delle prescrizioni di P.R.G.;

- 2) una planimetria in scala pari almeno a 1:500, con la rappresentazione planivolumetrica dello stato di fatto e dell'intervento (se lo stesso incida su tale assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale;
- 3) piante, prospetti e sezioni, in scala 1:200 o superiore, idonei per definire l'intervento e/o consentire di valutare gli aspetti o gli elementi richiesti.

Il progetto, se si tratta di intervento soggetto ad autorizzazione paesaggistica è costituito almeno da:

- 1) relazione tecnica contenente l'indicazione della fonte del vincolo, la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del suo contesto urbano e/o ambientale nonché dell'attuale stato di conservazione dell'immobile, la definizione e l'idonea descrizione dell'intervento, con l'indicazione delle specifiche destinazioni (segnalando le eventuali innovazioni al riguardo previste, rispetto allo stato attuale);
- 2) l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare (sia nelle costruzioni che nelle sistemazioni delle aree scoperte) il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto della tutela;
- 3) l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie e dei servizi nonché la verifica del rispetto degli indici e dei parametri di zona;
- 4) una planimetria, in scala pari almeno a 1:200, con la rappresentazione planovolumetrica dello stato di fatto e dell'intervento (qualora lo stesso incida su tale assetto) e dell'immediato contesto in cui l'intervento stesso si inserisce nonché delle soluzioni previste in relazione al circostante ambiente urbano, rurale o naturale;
- 5) piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata, idonei per definire l'intervento e/o consentire di valutare gli aspetti o elementi richiesti, nonché gli effetti dell'intervento sui valori oggetto di tutela.

Il contenuto delle relazioni e degli elaborati di cui ai due commi precedenti dev'essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare a pieno tutte le materie e gli aspetti per i quali si richiede il parere preliminare. Il contenuto di dette relazioni ed elaborati può essere ridotto in funzione degli elementi o profili progettuali per i quali il parere è richiesto sempre che risulti sufficiente ad illustrare quanto richiesto.

La pre-proposta di piano attuativo è costituita dagli elaborati, fra quelli indicati al precedente art. 6, idonei ad illustrare a pieno tutte le materie e gli aspetti per i quali si richiede il parere preliminare.

Adempite le necessarie incombenze istruttorie ed acquisiti atti o elementi integrativi, sentita ove richiesto o necessario la Commissione per il paesaggio il parere preliminare è reso entro 60 giorni dalla richiesta.

Il parere preliminare, se favorevole, può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare od ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

In caso di parere preliminare favorevole, lo stesso, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituisce parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di permesso o di denuncia di inizio attività nonché di approvazione di piano attuativo, purché la medesima sia presentata nel termine di sei mesi dalla data di comunicazione del parere preliminare favorevole, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertare la conformità e/o la corrispondenza del nuovo progetto a quello esaminato in precedenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste. Resta ad ogni modo fermo l'obbligo dell'integrale rispetto delle disposizioni di legge o di regolamento e/o delle previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'emanazione del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività nonché al momento dell'adozione o approvazione del piano attuativo.

Resta inteso che il parere preliminare per sua natura è inidoneo a costituire titolo sufficiente per ottenere il permesso di costruire.

**Art. 16 – Richiesta e consegna di punti fissi**

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di ampliamento oppure di realizzazione di recinzioni in confine di una strada aperta o da aprirsi o in confine con spazi pubblici, il committente deve richiedere all'ufficio Sportello unico per l'edilizia la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali deve attenersi, restando esclusa ogni sporgenza su suolo pubblico (anche in sottosuolo con le fondazioni) salvo il caso di specifica concessione.

Per l'assegnazione dei punti fissi il richiedente deve presenziare alle operazioni con il tecnico incaricato della direzione dei lavori ovvero delegare quest'ultimo a rappresentarlo e deve altresì fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le operazioni indicate dagli incaricati comunali.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della domanda il competente ufficio provvede all'assegnazione dei punti fissi ed alla redazione di apposito verbale, in duplice copia, sottoscritto dagli intervenuti.

Gli adempimenti di cui sopra non sono necessari ove i punti fissi di linea e di livello siano riscontrabili dal progetto con riferimento a quote assolute o a manufatti esistenti e specificatamente individuati a tali fini.

**Art. 17 – Inizio lavori**

Fermo restando quanto disposto dall'art. 13 del presente regolamento, l'inizio dei lavori dev'essere, a cura dell'interessato, comunicato per iscritto all'ufficio Sportello unico per l'edilizia indicando, contemporaneamente, il nome del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza ove non risultanti da precedenti atti. Eventuali cambiamenti debbono essere tempestivamente comunicati.

Unitamente alla suddetta comunicazione di inizio lavori il committente deve presentare la documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni (quali la dichiarazione di cui al comma ottavo, dell'art.3, del D.Lgs. n. 494/1996; documento unico di regolarità contributiva) ove non precedentemente prodotta.

I lavori si intendono iniziati quando il cantiere è allestito ed in piena funzione e sono state iniziate almeno le opere di fondazione dell'edificio e, comunque, sono state realizzate opere dalle quali si può desumere, in modo certo, la concreta volontà del titolare di realizzare effettivamente la costruzione o gli interventi.

**Art. 18 – Inizio dei lavori prima del rilascio del titolo abilitativo**

I lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio del titolo abilitativo quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza; l'inizio dei lavori dev'essere, comunque, preliminarmente comunicato con le modalità e le indicazioni di cui al precedente art. 17.

Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni di legge e di regolamento in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni dettate dall'ultimo comma del successivo art. 50 nonché a quelle eventualmente impartite dall'Amministrazione.

**Art. 19 – Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva**

Dal giorno di inizio dei lavori a quello di ultimazione i permessi di costruire, le denunce d'inizio attività e altri titoli legittimanti l'attività costruttiva (o loro copie fotostatiche conformi ad esse), unitamente agli esemplari degli elaborati allegati a detti titoli, debbono sempre trovarsi in cantiere per essere esibiti agli incaricati comunali.

Altrettanto vale per gli atti di cui terzo e quarto comma dell'art. 65 del DPR 6.6.2001 n. 380, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

**Art. 20 – Tabella**

L'esecutore dei lavori deve affiggere, presso il cantiere dove sono in corso di realizzazione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, in posizione visibile a tutti, una tabella, di dimensioni adeguate (di norma cm.100x150) e leggibile dalla pubblica via, nella quale vanno indicati: l'oggetto dei lavori; il committente; l'impresa esecutrice; il progettista; il direttore dei lavori; il responsabile del cantiere e, ove previsti, il responsabile della sicurezza, i progettisti e gli installatori degli impianti; il numero e la data del permesso di costruire; il numero e la data di presentazione della denuncia di inizio di attività.

**Art. 21 – Mancanza del direttore dei lavori o dell'esecutore**

Qualora il direttore dei lavori e/o l'esecutore (o costruttore) vengano meno per rinuncia o altra causa, i lavori vanno sospesi sino alla nomina del nuovo direttore e/o esecutore corredata dalla relativa accettazione. La nomina del nuovo direttore dei lavori e/o esecutore dev'essere comunicata al competente all'ufficio Sportello unico per l'edilizia corredata dall'atto di accettazione dal quale si evinca la relativa abilitazione a svolgere tale funzione. Il nuovo direttore dei lavori e/o esecutore hanno l'obbligo di prendere piena conoscenza del progetto e dei lavori eseguiti e di segnalare eventuali difformità riscontrate nell'esecuzione dei lavori rispetto al titolo abilitativo.

**Art. 22 – Ispezione alle costruzioni**

Il personale dell'ufficio Sportello unico per l'edilizia e gli agenti della Polizia Locale possono procedere alla visita ai lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto assentito. Il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore devono fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

**Art. 23 – Interruzione dei lavori**

In caso di interruzione dell'esecuzione dei lavori, debbono essere eseguite le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi, delle parti costruite e degli impianti di cantiere al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose; debbono inoltre essere osservate tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità ed a garantire l'igiene e il decoro urbano.

In caso di inosservanza, l'Amministrazione ordinerà l'adozione, entro un idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente, occorrendo, provvederà d'ufficio, a spese degli inadempienti.

**Art. 24 – Ultimazione delle opere**

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integralità, ivi comprese le sistemazioni esterne, ove previste.

Non appena ultimati i lavori il proprietario deve darne comunicazione all'ufficio Sportello unico per l'edilizia e presentare nei termini prescritti la domanda di agibilità corredata della relativa documentazione.

Alla comunicazione di fine dei lavori dev'essere allegata attestazione da parte del direttore dei lavori circa la conformità delle opere eseguite ai titoli abilitativi e allegati progetti e ove previsto dichiarazione di conformità degli impianti o certificati di collaudo; se non diversamente specificato in apposita relazione tecnica da allegare alla suddetta comunicazione, le opere si intendono eseguite in conformità ai citati titoli e progetti nella loro integralità.

**Art. 25 – Vigilanza e sanzioni**

L'attività di vigilanza sui cantieri e sulle costruzioni è svolta dalla Polizia Locale nonché, per specifiche materie e profili di competenza, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri (temporanei o mobili) dall'ASL e altri enti competenti.

Il regime sanzionatorio dell'attività svolta in assenza del titolo che legittima la medesima, od in difformità dallo stesso, è definito dalle vigenti disposizioni di legge.

Il Sindaco al fine di assicurare l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana adotta provvedimenti anche contingibili ed urgenti in materia edilizia, ivi compresi le ordinanze di demolizione e quelle per l'esecuzione d'ufficio a spese dei responsabili, come stabilito dalle vigenti disposizioni legislative in materia (art.54 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.)

Fermo restando il regime sanzionatorio di cui sopra e salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni di cui al presente regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 7 bis. del D. Lgs. N. 267 del 18.8.2000 e s.m.i..

### SEZIONE III – LE ATTIVITA' E GLI ATTI AMMINISTRATIVI

#### **Art. 26 – Le attività – Sportello unico per l'edilizia**

L'attività edilizia e in generale le attività oggetto del regolamento sono disciplinate dalle norme di legge statali e regionali in materia nonché dal presente regolamento, in merito a dette attività e segnatamente quelle di cui alla presente Sezione del regolamento provvede lo Sportello unico per l'edilizia.

Detto ufficio provvede altresì, per quanto di rispettiva competenza, agli accertamenti necessari, in vista del compimento di attività o di adozione di provvedimenti, relativamente a specifiche situazioni di fatto o di diritto oppure ad attività comunque rilevanti per l'applicazione del presente regolamento.

Le operazioni di accertamento sono svolte d'ufficio o –qualora sussista il necessario interesse pubblico– su domanda di soggetti estranei all'Amministrazione Comunale. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura privatistica, ma non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altro profilo di rilevanza pubblica: in tali situazioni gli interessati si avvalgono degli strumenti all'uopo approntati dall'ordinamento giuridico.

Le operazioni di accertamento risultano da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione o, comunque, nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime nonché dagli eventuali soggetti in contraddittorio con i quali l'accertamento viene compiuto. Il redattore del verbale formula, con separato atto e nei limiti della propria competenza propositiva e/o consultiva, il parere e/o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare.

L'Amministrazione Comunale, per le attività di accertamento, si avvale anche dei Servizi dell'ASL, per quanto di competenza degli stessi.

#### **Art. 27 – I pareri**

I pareri, così come le intese, i concerti, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, sono acquisiti d'ufficio a cura del responsabile del procedimento, competente per l'istruttoria del provvedimento o per l'attività, in relazione al quale od alla quale i pareri stessi –o gli altri atti sopra menzionati– sono acquisiti; ove i pareri vadano resi da altre Amministrazioni, può essere fatto ricorso secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni alla procedura della conferenza dei servizi.

Nei procedimenti promossi a domanda di un soggetto interessato ad ottenere un provvedimento comunale, i pareri di competenza di altre Amministrazioni, al pari di ogni altro atto (autorizzazione, visto, nulla osta) la cui preliminare acquisizione sia prescritta da norme di legge o di regolamento, debbono essere ottenuti direttamente dall'interessato e dallo stesso allegati a corredo della domanda. L'interessato può acquisire direttamente dal Servizio Igiene e Sanità Pubblica ed in via preliminare alla presentazione della richiesta al Comune per l'ottenimento di titolo abilitativo all'esecuzione di un intervento edilizio, una certificazione attestante che l'intervento stesso rispetta le norme di sicurezza ed igienico sanitarie; detta certificazione prodotta a corredo della domanda, se ed in quanto attinente all'intervento richiesto, tiene luogo del parere igienico sanitario (ex art. 5 DPR 6.6.2001 n.

380) .Qualora il parere o altro atto necessario sia di competenza di un'Amministrazione tenuta ad esprimersi solo su richiesta del Comune, il Responsabile del procedimento precede a formulare la richiesta. Di tale richiesta nonché dell'eventuale indizione della conferenza dei servizi viene informato l'interessato, con avvertenza in ordine alla sospensione del termine per l'adozione del provvedimento richiesto.

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un intervento, per cui è necessaria l'autorizzazione di cui all'art 146 del Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42, ha inizio solo se e quando sia stata emanata l'autorizzazione medesima; per la denuncia di inizio attività vale quanto stabilito dal secondo comma, dell'art. 4 del presente regolamento.

Il carattere necessario ed eventualmente vincolante del parere e l'eventuale possibilità di procedere, decorso un certo termine, anche in assenza del parere stesso, risultano da specifiche norme di legge o di regolamento.

I pareri espressi da Servizi, da Uffici o da Organi del Comune (ivi compresa la Commissione Paesaggistica) debbono essere adeguatamente motivati con riferimento alla sola materia affidata alla competenza del Servizio, dell'Ufficio, o dell'Organo consultivo: la motivazione è richiesta qualunque sia il contenuto del parere espresso.

I pareri debbono essere espressi dai competenti Uffici, Servizi od Organi Comunali su richiesta del responsabile del procedimento ed entro il termine di 30 giorni dalla richiesta salvo il diverso minor termine eventualmente stabilito da norme speciali o connesso a specifiche esigenze procedurali; trascorso tale termine il parere si intende reso in senso favorevole, ciò abilita il soggetto competente ad adottare il provvedimento.

#### **Art. 28 – La relazione istruttoria**

Il responsabile del procedimento deve coordinare tutte le fasi del procedimento per garantirne lo svolgimento e la conclusione nei modi e nei termini previsti dalle vigenti disposizioni.

Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria in ordine all'attività da svolgere o al provvedimento da adottare, acquisendo quanto necessario e svolgendo le dovute indagini. A tal fine il responsabile del procedimento dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti o accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Uffici o Servizi Comunali preposti. L'attività richiesta ai vari Uffici e/o Servizi è dovuta.

L'istruttoria ha la finalità di qualificare l'intervento in progetto e di verificarne la conformità alle vigenti disposizioni. Ove le suddette operazioni di qualificazione e/o di verifica si presentino di esito incerto, l'istruttoria si può concludere con la prospettazione di eventuali alternative.

Il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria riferendo in ordine all'attività svolta, allegando quanto acquisito a corredo dell'istruttoria stessa e formulando motivata proposta di provvedimento finale in forma scritta, anche nella forma di bozza del provvedimento finale, al soggetto cui spetta l'emanazione del provvedimento finale.

#### **Art. 29 – I provvedimenti**

Il permesso di costruire e gli altri provvedimenti espressi che abilitano l'attività edilizia, anche in sanatoria nonché, nella materia di tutela paesistica ed ambientale, l'autorizzazione di cui all'art 146 del Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42 , sono rilasciate dal Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento.

Il provvedimento di determinazione dei contributi di costruzione (e dell'eventuale oblazione), ove gli stessi non risultino già definiti da convenzione approvata da altro organo comunale, nonché il provvedimento di eventuale restituzione dei contributi di costruzione riscossi a fronte di atti annullati, revocati o decaduti, sono adottati dal Responsabile dello Sportello, su proposta del responsabile del procedimento. La suddetta determinazione avviene sulla base delle vigenti disposizioni di legge e delle tariffe stabilite dal Consiglio Comunale.

I piani attuativi (con le relative convenzioni) sono approvati dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale formulata previa acquisizione della relazione istruttoria del Dirigente competente nonché dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento.

Le convenzioni o le impegnative volte a definire i prezzi di vendita od i canoni di locazione di unità immobiliari, la cessione al Comune di aree per l'urbanizzazione, l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dei contributi di concessione, sono approvate dalla Giunta Comunale previa acquisizione dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento, sempre che si tratti di convenzioni o di impegnative redatte sulla base di schemi o indirizzi approvati dal Consiglio Comunale.

La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Dirigente competente, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento e con proposta di provvedimento del Responsabile dello Sportello. Qualora il provvedimento preveda, in caso di inottemperanza, l'acquisizione di beni immobili al patrimonio od al demanio comunali, l'individuazione degli stessi è operata dal Consiglio Comunale ovvero, in caso di definizione da parte dello stesso dei criteri generali cui attenersi per detta individuazione, dalla Giunta Comunale.

Il certificato di agibilità è rilasciato dal, dal Responsabile dello Sportello su proposta del responsabile del procedimento e su conforme parere del responsabile del competente Servizio dell'ASL, qualora l'acquisizione di quest'ultimo sia ritenuta necessaria in relazione a particolari esigenze. Il silenzio-assenso si forma solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutti gli atti ed i documenti previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia; in mancanza dell'attestazione relativa alla prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti, il responsabile del procedimento può, scaduto il termine al riguardo assegnato al richiedente per l'integrazione degli atti prodotti, disporre l'accertamento d'ufficio. Qualora sussistano opere eseguite in difformità dalla denuncia d'inizio attività, dall'autorizzazione edilizia oppure in parziale difformità dalla concessione edilizia, fatti salvi i provvedimenti sanzionatori previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia, va comunque accertato, su conforme parere del responsabile del competente Servizio dell'ASL, se le opere stesse, in relazione alle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, inibiscano o meno l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile e se, pertanto, il certificato di agibilità possa o meno essere ugualmente rilasciato. Al suddetto Responsabile competono anche la dichiarazione di inabitabilità o di inagibilità di una costruzione o di parte di essa, su conforme motivata proposta del responsabile del competente Servizio dell'ASL.

Le ordinanze edili, quelle cioè che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Dirigente competente, su proposta del Responsabile dello Sportello o del Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri ritenuti opportuni.

Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Dirigente competente, previa acquisizione degli accertamenti, della relazione istruttoria e dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Gli altri provvedimenti non espressamente indicati dai precedenti commi sono adottati dal competente Organo Comunale, su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione degli accertamenti, della relazione istruttoria e dei pareri necessari e/o ritenuti opportuni.

Le richieste di ulteriori atti, documenti od elaborati a corredo della domanda di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, sono sottoscritte dal responsabile del procedimento, quale soggetto competente all'espletamento dell'istruttoria ed alla formulazione della proposta, o dal Responsabile dello Sportello, a seconda della fase in cui la relativa esigenza viene rilevata. Qualora tale esigenza emerga solo successivamente alla scadenza del termine previsto dalla legge per la richiesta di integrazioni documentali, l'atto con il quale viene chiesto di integrare gli atti a corredo della domanda non interrompe ma sospende soltanto il termine per il rilascio del titolo, con la conseguenza che il termine stesso riprende a decorrere non ex novo ma per la sola parte non ancora decorsa.

L'annullamento e la revoca integrale o parziale degli atti di cui ai precedenti commi, sono disposti dal medesimo soggetto che ebbe ad adottare gli atti medesimi o che, al

momento della determinazione, sarebbe al riguardo competente, previa acquisizione della relazione istruttoria e della proposta nonché del parere degli stessi Uffici od Organi intervenuti in relazione agli atti da annullare o da revocare.

Le competenze e le procedure di cui sopra sono riferite anche agli eventuali provvedimenti di diniego, di non approvazione e di non accettazione.

I provvedimenti, indipendentemente dal loro contenuto, debbono essere congruamente motivati (in particolare se assunti in difformità dalla proposta o da pareri non vincolanti) con riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alla proposta formulata ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.

L'individuazione del Responsabile dello Sportello e del Responsabile del procedimento è operata in relazione a quanto previsto dal presente regolamento nonché sulla scorta di quanto stabilito dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e dei provvedimenti adottati in esecuzione di norme di legge.

Non si dà luogo alla partecipazione di cui agli artt.7 e seguenti della Legge 7.8.1990, n. 241, nel caso di procedimento avviato su domanda dell'interessato, nel caso di procedimenti regolati dalla legge e volti all'applicazione di sanzioni e nel caso di ordinanze contingibili ed urgenti.

Ove il procedimento si concluda con l'emanazione di provvedimento di diniego, la relativa pratica è archiviata; l'eventuale riesame anche alla luce o meno di ulteriori documenti, avverrà soltanto dietro presentazione di nuova domanda. La pratica è archiviata anche nel caso in cui il richiedente stesso non provveda a presentare nel termine di 90 (novanta) giorni dal ricevimento della relativa comunicazione –che deve contenere tale avvertenza– le integrazioni documentali richieste ovvero la documentazione necessaria per l'emissione del provvedimento richiesto; il termine di cui sopra può, su motivata richiesta, essere prorogato .

### **Art. 30 – I certificati. I certificati urbanistici**

Nei casi espressamente previsti dalla legge nonché dal presente regolamento lo Sportello unico per l'Edilizia rilascia certificato attestante determinate situazioni giuridiche quali risultano dagli strumenti urbanistici comunali ovvero i certificati previsti da specifiche disposizioni di legge. Gli uffici e gli organi comunali non possono rilasciare nessun altro certificato.

Al fine del rilascio del certificato di destinazione urbanistica di immobili, l'istanza deve precisare gli elementi necessari per individuare gli immobili ed alla stessa dev'essere allegato l'estratto di mappa catastale aggiornato. Il certificato indica, con riferimento al P.R.G. ovvero P.G.T. vigente e/o adottato ed agli eventuali piani attuativi vigenti e/o adottati, la destinazione urbanistica degli immobili nonché le prescrizioni contenute in detti strumenti e relative ai terreni medesimi. Al certificato è allegata, al fine di consentire ogni opportuno riscontro, copia per stralcio delle norme e delle tavole di azionamento, cui il certificato stesso si riferisce.

La richiesta di certificato, come sopra precisato, deve essere sottoscritta dal proprietario ovvero dal soggetto titolare della posizione giuridica per il quale il certificato è destinato a produrre i propri effetti e deve contenere oltre alle generalità del richiedente, il titolo che abilita quest'ultimo a presentare la richiesta.

### **Art. 31 – Le pubblicazioni e l'accesso agli atti**

Gli atti sono pubblicati nei casi e nei modi previsti dalle norme di legge e di regolamento che disciplinano la materia.

L'accesso agli atti pubblici, alle informazioni in possesso del Comune nonché l'eventuale estrazione di copie dei medesimi, è garantito secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge e dal Regolamento Comunale per l'accesso dei cittadini alle informazioni, agli atti e ai procedimenti amministrativi.

**Art. 32 – Le riscossioni e i pagamenti**

Alla riscossione ed agli eventuali pagamenti connessi o conseguenti agli atti di cui ai precedenti articoli provvede il Servizio di Ragioneria; la formazione e la gestione dello scadenziario di eventuali pagamenti rateali possono essere affidati al Tesoriere.

**Art. 33 – Indirizzi, direttive e monitoraggio**

Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di una effettiva collaborazione fra soggetti pubblici e privati, l'Amministrazione Comunale tramite lo Sportello unico per l'Edilizia, qualora si prospetti utile agli utenti ed in generale alla cittadinanza, cura la raccolta degli indirizzi, anche di carattere interpretativo, seguiti, per l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento, dalla Commissione Paesaggistica e dai competenti Servizi.

L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare periodicamente (di norma ogni due anni) l'applicazione del presente regolamento al fine di adottare gli opportuni aggiornamenti e/o modifiche volte a garantirne l'efficacia e le prerogative; a tale fine può istituire un'apposita commissione.

## TITOLO II – COMMISSIONE PAESAGGISTICA E UFFICI

### **Art. 34 - Commissione Paesaggistica: composizione, nomina e durata in carica**

La Commissione Paesaggistica è composta da 5 (cinque) membri esperti nella materia, nominati secondo quanto previsto nei successivi commi.

I (cinque) membri esperti sono scelti dalla Giunta Comunale fra persone aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale, così come disposto dalla legge al riguardo.

A tal fine la Giunta Comunale prima di procedere alla nomina dei commissari provvede a darne adeguata pubblicità mediante apposito avviso pubblico, da trasmettere altresì all'Ordine degli Ingegneri ed a quello degli Architetti, dei Geologi e dei Dottori Agronomi, al Collegio dei Geometri ed a quello dei Periti Industriali Edili della Provincia di Milano. La Giunta Comunale provvede alla nomina dei commissari sulla scorta del curriculum presentato da ciascun interessato e delle segnalazioni pervenute.

I commissari nominati dalla Giunta Comunale durano in carica 24 (ventiquattro) mesi. Gli stessi, continuano comunque ad espletare le proprie funzioni sino all'intervenuta esecutività della deliberazione di rinnovo della Commissione Paesaggistica. I commissari nominati in sostituzione di quelli dimissionari o decaduti durano in carica per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i commissari sostituiti.

Per essere nominati commissari occorre essere in possesso dei requisiti per l'eleggibilità a consigliere comunale. Non possono essere nominati commissari:

- gli Assessori e i Consiglieri comunali;
- i parenti ed affini sino al secondo grado del Sindaco, degli Assessori e dei Consiglieri comunali;
- il Segretario Generale e i dipendenti del Comune;
- i soggetti che hanno ricoperto nei due precedenti mandati la carica di componente della Commissione Edilizia e della Commissione Paesaggistica.

Il venir meno di una delle condizioni di eleggibilità comporta la decadenza del commissario interessato, il quale è tenuto a segnalare la sopravvenienza delle cause di incompatibilità che lo riguardano; la decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale.

Sono altresì dichiarati decaduti i commissari che siano risultati assenti, senza preventiva giustificazione, per tre sedute consecutive o che siano risultati assenti, ancorché giustificati, per dodici sedute nell'arco di un anno solare.

Contestualmente alla dichiarazione di decadenza o alla presa d'atto delle dimissioni, la Giunta Comunale provvede alla sostituzione utilizzando le candidature pervenute per la precedente nomina.

Nelle more tra il ricevimento della comunicazione delle dimissioni e la sostituzione, il commissario dimissionario non può partecipare alle riunioni della commissione.

In caso di dimissioni contestuali di più di due commissari, l'intera Commissione Paesaggistica decade e la Giunta Comunale provvede al suo integrale rinnovo.

### **Art. 35 - Commissione Paesaggistica: competenze**

La Commissione Paesaggistica è organo cui spetta l'espressione del parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale nonché, in ambiti non assoggettati a specifica tutela, l'espressione del giudizio di impatto paesaggistico ( titolo IV P.T.P.R.).

Essa esprime altresì il parere di cui all'art. 32 della Legge 28/02/1985 n. 47 e sulle sanzioni amministrative da irrogare a tutela del paesaggio.

La Commissione Paesaggistica esprime parere sulla base delle relazioni dei singoli membri, attenendosi ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, emanati dalla Regione Lombardia.

Il parere della Commissione Paesaggistica è consultivo e non ha carattere vincolante ai fini dell'adozione del provvedimento finale.

Il soggetto a cui spetta l'emanazione del provvedimento finale, ove ravvisi palesi ragioni ostative connesse all'inadeguatezza del corredo progettuale o della necessaria documentazione oppure all'evidente contrasto con norme di legge o di regolamento o con previsioni del P.R.G., può, su conforme proposta del responsabile del procedimento, adottare il provvedimento di diniego senza la preventiva acquisizione del parere della Commissione Paesaggistica. Il medesimo soggetto può altresì rilasciare, su conforme proposta del responsabile del procedimento, il provvedimento finale a prescindere dal parere della Commissione nel caso in cui il parere non sia stato reso nel termine di cui all'art. 27, comma 6 del presente regolamento.

Nella proposta del responsabile del procedimento deve essere sempre segnalato il mancato parere della Commissione o motivato l'eventuale dissenso dal parere reso.

### **Art. 36 - Commissione Paesaggistica: funzionamento**

La Commissione Paesaggistica, nella prima seduta successiva alla nomina, elegge nel proprio seno il Presidente.

Il Presidente, fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, assume i provvedimenti necessari al regolare svolgimento degli stessi, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Nel caso di assenza del presidente le relative funzioni vengono svolte dal commissario più anziano d'età presente alla seduta.

La convocazione avviene a mezzo di avviso scritto da recapitare ai commissari almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza; in caso di urgenza, la convocazione può avvenire anche a mezzo di telegramma o di telefax o di posta elettronica da spedire almeno 24 ore prima dell'inizio della riunione. La convocazione scritta non è necessaria ove la Commissione organizzi i propri lavori fissando le sedute in giorni ed ore predeterminate; della relativa determinazione dev'essere data comunicazione scritta ai commissari assenti al momento della determinazione stessa.

L'elenco delle pratiche da trattare nelle singole sedute ed i relativi fascicoli sono tenuti presso l'Ufficio competente del Settore Tecnico, ove i commissari, nell'orario di apertura ne possono prendere visione entro il giorno lavorativo antecedente a quello della riunione. L'elenco delle pratiche giacenti e da sottoporre all'esame della Commissione Paesaggistica è aggiornato dal suddetto Ufficio e copia dello stesso viene fornito, a cura del medesimo Ufficio, ad ogni commissario.

Nella trattazione delle pratiche si tiene conto dell'ordine cronologico di presentazione, risultante dal protocollo comunale. E' consentito discostarsi dall'ordine suddetto solo per comprovate ragioni di urgenza o di pubblico interesse, su proposta del Presidente. La commissione ove non riconosca fondate le ragioni della proposta può non accoglierla, dando conto del relativo motivo.

Ai lavori della Commissione può presenziare senza diritto di voto il competente Assessore; parimenti nella trattazione delle pratiche riguardanti la realizzazione di opere pubbliche può presenziare, anche per relazionare in merito, il competente Assessore o funzionario all'uopo delegato.

La Commissione può, eventualmente anche su richiesta dell'interessato, nel caso debba rendere parere su opere particolarmente rilevanti o su istanze di riesame particolarmente complesse, sentire il progettista in merito all'illustrazione dell'intervento e di quanto esposto nella relazione.

Per la validità delle riunioni e dei pareri della Commissione Paesaggistica occorre la presenza di almeno 2 (due) commissari, oltre al Presidente o di chi ne fa le veci.

Di ciascuna seduta della Commissione viene redatto verbale a cura del segretario. Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti è consentito ai cittadini prendere visione di quanto verbalizzato.

Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali siano coinvolti direttamente o indirettamente gli interessi propri ovvero quelli di parenti ed affini entro il quarto grado di uno dei suoi componenti, questi deve denunciare tale condizione e non può partecipare né assistere all'esame dell'argomento stesso; dell'osservanza di questa

prescrizione deve prendersi nota nel verbale. Qualora, per il motivo sopra indicato o per altro, il Presidente si assenti dalla riunione della commissione, la presidenza viene momentaneamente assunta dal commissario più anziano di età presente.

I pareri della Commissione s'intendono validamente espressi con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. Il voto è sempre espresso in forma palese, per alzata di mano o per appello nominale. Il verbale deve contenere l'indicazione dei presenti e del voto espresso da ciascun commissario nonché la motivazione del parere; il parere difforme da quello della maggioranza deve essere adeguatamente motivato. La motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale. La motivazione del voto della maggioranza è formulata su proposta del relatore o del Presidente oppure, ove il voto di quest'ultimo sia difforme, di uno dei commissari costituenti la maggioranza. Ciascun commissario è tenuto ad esprimere il proprio parere favorevole o contrario; l'astensione è consentita solo ove sussistano specifiche ragioni di incompatibilità che non comportino l'obbligo di assentarsi.

### **Art. 37 – Gli uffici**

L'organizzazione degli uffici comunali è definita dal Regolamento di Organizzazione degli uffici e dei servizi che individua anche le rispettive competenze.

E' compito del Dirigente o Responsabile del competente ufficio Sportello unico per l'Edilizia assicurare che almeno un tecnico o funzionario degli uffici alle sue dipendenze intervengano alle sedute della Commissione Paesaggistica per supportarne il lavoro anche mediante l'illustrazione dei progetti e per svolgere le funzioni di segretario.

Il competente ufficio deve altresì rendere noto, mediante apposito elenco da esporre nella bacheca dell'ufficio (eventualmente nel sito internet del Comune), l'elenco delle pratiche trattate dalla Commissione Paesaggistica con il relativo esito.

## TITOLO III – INTERVENTI EDILIZI

### CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI ED I RELATIVI ATTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA, DI AUTORIZZAZIONE, ALLA DENUNCIA E ALLA COMUNICAZIONE

#### **Art. 38 – Tipi di intervento**

I tipi d'intervento sono definiti dalle vigenti disposizioni di legge nonché -in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti dalle suddette disposizioni- dai seguenti articoli. Fermo restando quanto stabilito all'art. 1 del presente regolamento, le definizioni contenute nel presente Capo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, contenute nelle N.T.A. del P.R.G.; fanno eccezione le definizioni contenute nel capitolo 3 delle N.T.A. del P.R.G. –tutela degli insediamenti di interesse storico– in quanto volte ad individuare e specificare meglio, con riferimento a specifiche esigenze di tutela, gli interventi ammessi in tali ambiti.

Il tipo di intervento è individuato tenendo conto anche di opere eventualmente eseguite, sul medesimo immobile, precedentemente o successivamente all'intervento stesso, ove dette opere –pur non risultando indicate negli atti e negli elaborati di progetto- costituiscano elemento integrante (sotto il profilo funzionale o strutturale od edilizio) del suddetto intervento. A tal fine, si ha riguardo ai due anni antecedenti la data del provvedimento abilitativo o della denuncia di inizio attività ed ai due anni successivi l'ultimazione dei relativi lavori.

#### **Art. 39 – Interventi di manutenzione ordinaria -**

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi 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 l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria debbono avere carattere puntuale e non sistematico.

A titolo esemplificativo, le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici vengono di seguito elencate:

##### **A) FINITURE ESTERNE**

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- pulitura delle facciate;
- riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine (o porte d'ingresso) dei negozi (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti;
- ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
- riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, anche con materiali diversi;
- riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
- installazione di grate, limitatamente al vano finestra.
- applicazione delle tende da sole e delle zanzariere;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedii;

- riparazione delle recinzioni.

#### B) FINITURE INTERNE

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne degli edifici, tra queste:

- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, compreso l'eventuale rinforzo dei solai anche con putrelle, reti elettrosaldate e massetto in calcestruzzo;
- riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
- riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppio vetro.

#### C) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:

- apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare nonché di inserimento e spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e di aeroilluminazione prescritti;
- spostamento o realizzazione di arredi fissi nel rispetto dei rapporti di cui sopra.

#### D) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazioni dell'impianto.

#### E) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

#### F) ULTERIORI OPERE IN EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI COMMERCIALI E AGRICOLI

- Opere di riparazione, di sostituzione e di adeguamento degli impianti e delle relative reti, purché tali interventi non comportino modifiche dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici, realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.
- Opere di modesta entità per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
- Opere di realizzazione di basamenti o di incastellature per il sostegno o per l'installazione di apparecchiature all'aperto, di modesta entità, per il miglioramento di impianti esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente regolamento nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, nonché per interventi su edifici condominiali, fermo restando per questi ultimi il rispetto delle caratteristiche tipologiche, e l'omogeneità di materiali e di colori, dev'essere data comunicazione scritta al Comune prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori; il Comune si riserva di valutare l'intervento e comunicare eventuali prescrizioni entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

### **Art. 40 – Interventi di manutenzione straordinaria**

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità

immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Gli interventi di manutenzione straordinaria debbono avere carattere puntuale e non sistematico, non debbono comportare modificazioni della tipologia, dei caratteri costitutivi e dell'assetto distributivo dell'edificio.

Le opere consistono, quindi, in interventi relativi alle finiture esterne con possibilità di sostituzione delle stesse; di rinnovo e di sostituzione di parti limitate di strutture anche portanti; di installazione ed integrazione dei servizi ed impianti igienico sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici; di modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, di aggregazione o di suddivisione di unità immobiliari, a condizione che non sia alterato l'impianto distributivo dell'edificio e non siano interessate parti comuni.

A titolo esemplificativo le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici vengono di seguito elencate:

#### A) FINITURE ESTERNE

Opere di rifacimento e di realizzazione ex novo delle finiture esterne degli edifici, tra queste:

- nuova formazione degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate e relativa tinteggiatura;
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
- sostituzione degli infissi;
- sostituzione delle ringhiere o dei parapetti.

#### B) FINITURE INTERNE

Opere di riparazione e di sostituzione delle finiture interne dell'edificio e delle singole unità immobiliari;

#### C) ELEMENTI STRUTTURALI

- Opere di consolidamento, di rinnovamento e di sostituzione di parti limitate degli elementi strutturali portanti verticali e orizzontali.
- Opere di rifacimento di parti limitate delle murature (interne e di facciata) senza modificare il posizionamento, la funzione e i caratteri originari.
- Opere di ricomposizione delle facciate, anche mediante la modifica delle aperture, necessarie a ripristinare i caratteri originari delle medesime, (rapporti, dimensioni, allineamenti tra i vuoti ed i pieni, ecc.).

#### D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

- Opere di realizzazione o di eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti.
- Opere di realizzazione o di eliminazione di tramezzature all'interno delle singole unità immobiliari nonché di muri divisorii tra una o più unità immobiliari, a condizione che non sia alterato l'assetto distributivo dell'edificio e non siano interessate le parti comuni.

#### E) IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere per l'installazione e l'integrazione degli impianti e la realizzazione dei servizi igienico-sanitari, all'interno delle unità immobiliari senza alcun aumento di superfici e volumi.

#### F) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere per l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile, in caso di documentata impossibilità, è consentita la realizzazione all'esterno a condizione che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.

#### G) ULTERIORI OPERE IN EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E AGRICOLI

Opere necessarie e funzionali per mantenere in efficienza ed integrare gli impianti produttivi esistenti (di natura igienica, tecnologica e statica) purché tali interventi non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio (tanto di quella computabile come Slp o volume agli effetti dell'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G., quanto di quella non computabile ai suddetti effetti).

Il progetto di opere di manutenzione straordinaria dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a

consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai seguenti atti:

- 1) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
- 2) documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
- 3) relazione descrittiva dell'intervento e delle opere da eseguire (con particolare riferimento alle finiture, ai materiali e colori);
- 4) estratto di P.R.G., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e/o dell'area oggetto d'intervento; gli estratti di P.R.G. e della carta aerofotogrammetrica sono forniti con il solo rimborso delle spese dal competente Ufficio; planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50/100, significativi dello stato di fatto dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
- 5) progetto dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:50/100, integralmente quotato (con il dimensionamento delle murature esterne ed interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
- 6) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire e le parti nuove da costruire;
- 7) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni, solo nel caso in cui siano previsti interventi sugli elementi architettonici, decorativi e costitutivi;
- 8) documentazione fotografica a colori per gli interventi sulle parti esterne degli immobili;
- 9) planimetrie relative all'impianto di fognatura, se interessato dall'intervento, con l'indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché impianti di depurazione e trattamento;
- 10) progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento o di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;
- 11) progetto per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
- 12) nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta dev'essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori.  
Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:
- 13) relazione sull'attività da insediare o esercitare nel fabbricato, come prescritto dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta (come da appositi modelli forniti dal Comune) precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
- 14) documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento in progetto non è soggetto a tali disposizioni;
- 15) relazione ed elaborati grafici in merito alle soluzioni adottate per garantire l'efficienza energetica degli edifici di cui alla successiva SEZIONE IX;

- 16) relazione ed elaborati grafici in merito alle soluzioni adottate per prevenire i rischi di caduta dall'alto dagli edifici di cui alla successiva SEZIONE XI.

#### **Art. 41 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo**

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

Detti interventi devono inserirsi armonicamente nell'ambiente, non devono alterare la consistenza fisica dell'edificio né il suo assetto funzionale e non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di calpestio (tanto di quella computabile come Slp o volume agli effetti dell'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G., quanto di quella non computabile ai suddetti effetti).

##### - 41.1 - Restauro

In particolare gli interventi di restauro sono volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o superfetazioni, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non ne risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reparti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

##### - 41.2 - Risanamento conservativo

A titolo esemplificativo le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici, vengono di seguito elencate:

###### **A) FINITURE ESTERNE**

Opere di ripristino, di sostituzione e di integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia degli elementi di pregio; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

###### **B) FINITURE INTERNE**

Opere di ripristino di tutte le finiture; ove ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo delle parti comuni; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

###### **C) ELEMENTI STRUTTURALI**

Opere di ripristino, di integrazione e di consolidamento statico degli elementi strutturali; ove ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradati, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Nell'esecuzione delle opere devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione dell'impianto tipologico, architettonico e salvaguardando gli elementi di pregio.

Opere di ripristino e di valorizzazione delle facciate, nella loro unitarietà; parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari, di quelli tipologici ed architettonici, a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata dell'edificio.

#### D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere di ripristino e di valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali, le modificazioni che comportino aggregazioni e/o suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'originaria consistenza fisica dell'edificio, anche sotto il profilo della distribuzione interna, né le parti comuni.

#### E) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere di realizzazione e di integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, a condizioni che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.

#### F) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere per l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile, in caso di documentata impossibilità, è consentita la realizzazione all'esterno a condizione che risultino congruenti con i caratteri costitutivi e con l'assetto distributivo dell'edificio e positivamente inseriti nel contesto ambientale.

Il progetto di opere di restauro e di risanamento conservativo dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai seguenti atti:

- 1) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
- 2) documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
- 3) relazione descrittiva dell'intervento con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio, alle opere di finitura, analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture;
- 4) relazione storico architettonica relativa all'intero edificio ed alla parte interessata dall'intervento; scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati; documentazione storica per edifici vincolati;
- 5) estratto di P.R.G., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e dell'area oggetto d'intervento; gli estratti di P.R.G. e della carta aerofotogrammetrica sono forniti con il solo rimborso delle spese dal competente Ufficio; planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata (1:50/100), significativi dello stato di fatto dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
- 6) progetto dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata (1:50/100), integralmente quotato (con il dimensionamento delle murature esterne ed interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
- 7) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire e le parti nuove da costruire;
- 8) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;
- 9) documentazione fotografica a colori dell'edificio e degli elementi oggetto d'intervento;

- 10) planimetrie relative all'impianto di fognatura se interessato dall'intervento, con indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
- 11) progetti degli impianti: elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, antincendio, di riscaldamento e di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;
- 12) progetto per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
- 13) nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta dev'essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;
- 14) eventuale modello ai fini statistici (ISTAT/1/201), fornito dal Comune, debitamente compilato.  
Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:
- 15) relazione sull'attività da insediare o esercitare (o già insediata) nel fabbricato, come prescritta dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta, (come da appositi modelli forniti dal Comune), precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
- 17) documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento in progetto non è soggetto a tali disposizioni;
- 18) relazione ed elaborati grafici in merito alle soluzioni adottate per garantire l'efficienza energetica degli edifici di cui alla successiva SEZIONE IX;
- 19) relazione ed elaborati grafici in merito alle soluzioni adottate per prevenire i rischi di caduta dall'alto dagli edifici di cui alla successiva SEZIONE XI.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, intendendo con ciò che le porzioni o le parti di edificio oggetto dell'intervento risultino prevalenti su quelle non interessate dall'intervento, dovranno essere prodotti anche:

- il rilievo dello stato di fatto in scala adeguata (1:50/100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
- il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

#### **Art. 42 – Interventi di ristrutturazione edilizia**

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

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento (come definita dall'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.), né pregiudicare l'ambiente circostante. Gli interventi che comportano incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento sono considerati, agli effetti dell'applicazione del presente

regolamento e della disciplina in materia di contributi concessori, come interventi di ampliamento e soprizzo.

Il progetto di opere di ristrutturazione edilizia dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai seguenti atti:

- 1) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
- 2) documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
- 3) relazione descrittiva dell'intervento con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio, alle opere da eseguire, ai materiali, alle finiture ed ai colori;
- 4) scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati e documentazione storica per edifici vincolati;
- 5) estratto di P.R.G., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e dell'area oggetto d'intervento; gli estratti di P.R.G. e della carta aerofotogrammetrica sono forniti con il solo rimborso delle spese dal competente Ufficio; planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata (1:50/100), significativi dello stato di fatto dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
- 6) progetto dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata (1:50/100), integralmente quotato (con il dimensionamento delle murature esterne ed interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
- 7) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire e le parti nuove da costruire;
- 8) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;
- 9) documentazione fotografica a colori dell'edificio e degli elementi oggetto d'intervento;
- 10) planimetrie relative all'impianto di fognatura se interessato dall'intervento, con indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
- 11) progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento e di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;
- 12) progetto per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
- 13) nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta dev'essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;
- 14) relazione con il calcolo dei contributi di concessione e relativi allegati dimostrativi, compresa descrizione e computo metrico estimativo delle opere;
- 15) attestato di versamento della tariffa sanitaria per l'espressione del parere igienico-sanitario;
- 16) eventuale modello ai fini statistici (ISTAT/1/201), fornito dal Comune, debitamente compilato.

Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:

- 17) relazione sull'attività da insediare o esercitare (o già insediata) nel fabbricato, come prescritta dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta, (come da appositi modelli forniti dal Comune), precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, i flussi di traffico commerciali, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
- 16) documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
- 17) relazione ed elaborati grafici in merito alle soluzioni adottate per garantire l'efficienza energetica degli edifici di cui alla successiva SEZIONE IX;
- 18) relazione ed elaborati grafici in merito alle soluzioni adottate per prevenire i rischi di caduta dall'alto dagli edifici di cui alla successiva SEZIONE XI.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, come precisato al precedente art.41, dovranno essere prodotti anche:

- il rilievo dello stato di fatto in scala adeguata (1:50/100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
- il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

#### **Art. 43 – Interventi di nuova costruzione , ampliamento e di sopralzo**

Sono interventi di nuova costruzioni quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti articoli o nei successivi articoli del presente regolamento, e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 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;
- 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.

Gli interventi di nuova costruzione volti ad incrementare la superficie lorda di pavimento o il volume con aggiunte ad organismi edilizi esistenti mediante incrementi prevalentemente orizzontali sono definiti di ampliamento, mentre quelli con incrementi prevalentemente verticali sono definiti di sopralzo.

Il progetto di opere di nuova costruzione dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai seguenti atti:

- 1) documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
- 2) relazione descrittiva dell'intervento e delle opere da eseguire (a tale fine è possibile utilizzare anche lo schema contenuto nella domanda di concessione), relative caratteristiche architettoniche, conteggi planovolumetrici con riscontri e riferimenti agli elaborati di progetto per la verifica del rispetto delle prescrizioni di P.R.G.;
- 3) estratto di P.R.G., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, del fabbricato e dell'area edificabile sulla quale è computata la superficie fondiaria; gli estratti di P.R.G. e della carta aerofotogrammetrica sono forniti con il solo rimborso delle spese dal competente Ufficio;
- 4) planimetria quotata d'insieme dell'area oggetto d'intervento (in scala 1:200) con l'indicazione del fabbricato oggetto d'intervento nonché delle costruzioni esistenti nell'intorno, comprendente:
  - tutte le quote necessarie per la verifica dell'area edificabile;
  - le strade con la relativa toponomastica e caratteristiche dimensionali;
  - le distanze dei fabbricati, in progetto e nell'intorno, dai confini di proprietà e dalle strade;
  - le distanze tra fabbricati, in progetto e nell'intorno;
  - le altezze dei fabbricati, in progetto e nell'intorno;
  - l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
  - l'indicazione degli allacciamenti ai pubblici servizi;
  - ogni altro elemento o manufatto di rilievo;
- 5) pianta (o planimetria) quotata d'insieme del piano terreno (e ove necessario degli altri piani) dell'edificio (o degli edifici) con l'indicazione :
  - degli allineamenti stradali (esistente o previsti) e delle relative caratteristiche dimensionali;
  - delle alberature, delle aiuole, e di ogni altro manufatto esistente sul marciapiede adiacente all'area di intervento;
  - dell'ubicazione e delle caratteristiche dimensionali degli accessi, dei percorsi veicolari (comprese le rampe carrabili), e di quelli pedonali, con l'indicazione delle distanze dal filo stradale nonché degli accessi agli immobili confinanti;
  - della dotazione degli spazi di parcheggio (privati, pubblici o di uso pubblico), esistenti ed in progetto e delle relative caratteristiche;
  - delle opere per la sistemazione e l'arredo delle aree di pertinenza, pavimentate e a verde, delle relative caratteristiche e con l'ubicazione delle alberature (esistenti e in progetto) e l'indicazione delle essenze;
  - delle recinzioni (esistenti ed in progetto);
  - di ogni altro elemento o manufatto di rilievo (esistente ed in progetto);
- 6) progetto integralmente quotato dell'edificio, in scala 1:50/100, comprendente le piante di ogni piano, anche non abitabile, con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i locali o vani previsti (con il dimensionamento delle murature esterne, delle partiture interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti, le sezioni;
- 7) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;
- 8) planimetrie relative all'impianto di fognatura con l'indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
- 9) progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento e di condizionamento (nonché dell'isolamento termico dell'edificio), delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;
- 10) progetto per il superamento delle barriere architettoniche, come prescritto dalle specifiche norme in materia;

- 11) nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte o del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta dev'essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;
- 12) relazione in merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio ai sensi della legge quadro in materia di inquinamento acustico, Legge n. 447/1995 e relative disposizioni attuative;
- 13) relazione con il calcolo dei contributi di concessione e relativi allegati dimostrativi, compresa descrizione e computo metrico estimativo delle opere ove necessario;
- 14) attestato di versamento della tariffa sanitaria per l'espressione del parere igienico-sanitario;
- 15) eventuale modello a fini statistici (ISTAT/1/201); fornito dal Comune, debitamente compilato;
- 16) modello, fornito dal Comune, con riportati i dati relativi all'art. 11 del D.M. 2 agosto 1969, debitamente compilato.

Inoltre:

per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:

- 17) relazione sull'attività da insediare o esercitare (o già insediata) nel fabbricato, come prescritta dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta, (come da appositi modelli forniti dal Comune), precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, i flussi di traffico commerciali, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
- 18) documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che le opere in progetto non sono soggette a tali disposizioni;

per gli interventi di ampliamento e di sopralzo:

- 19) planimetrie, piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50/100, significativi dello stato di fatto dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
- 20) elaborati comparativi raffiguranti, in planimetria, piante, prospetti e sezioni, le parti da conservare, le parti da demolire e le parti nuove da costruire;
- 21) documentazione fotografica a colori dell'edificio;
- 22) relazione ed elaborati grafici in merito alle soluzioni adottate per garantire l'efficienza energetica degli edifici di cui alla successiva SEZIONE IX;
- 23) relazione ed elaborati grafici in merito alle soluzioni adottate per prevenire i rischi di caduta dall'alto dagli edifici di cui alla successiva SEZIONE XI.

#### **Art. 44 – Interventi di demolizione**

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Il progetto per interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento e comunque dai seguenti atti:

- 1) estratto di P.R.G., estratto della carta aerofotogrammetrica ed estratto aggiornato di mappa catastale con la precisa indicazione, mediante apposita campitura, dell'immobile oggetto d'intervento; gli estratti di P.R.G. e della carta aerofotogrammetrica sono forniti con il solo rimborso delle spese dal competente Ufficio;
- 2) rilievo completo dello stato di fatto (planimetria, piante, prospetti, sezioni) del manufatto o dell'edificio da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso, in scala adeguata (compresa tra 1:50 e 1:500);

- 3) una planimetria generale, in scala 1:200, che consenta di individuare l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere;
- 4) relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sull'immobile o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
- 5) documentazione fotografica generale di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire.

La demolizione è subordinata:

- a) alla libertà da persone del fabbricato da demolire;
- b) alla non presenza di manufatti o cose di pregio nel fabbricato da demolire;
- c) all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- d) all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla derattizzazione ed alla disinfestazione eventualmente necessarie;
- e) all'impegno di procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- f) all'impegno a sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata;
- g) all'impegno di procedere alla redazione di un piano di indagine e all'accertamento dello stato di inquinamento del terreno ed alla conseguente eventuale bonifica, secondo le vigenti disposizioni in materia, nel caso di immobili industriali dismessi.

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti d), e) e f) del precedente comma, il Comune può provvedere d'Ufficio, in danno dell'inadempiente, quando questi, all'uopo diffidato, non vi abbia provveduto.

Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verificano crolli non previsti dal titolo in forza del quale si opera, il titolare della concessione o dell'autorizzazione oppure il denunciante deve sospendere immediatamente i lavori e dare immediata comunicazione al competente Settore Comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessario.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di sopralzo ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

#### **Art. 45 – Interventi relativi a pertinenze**

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

Gli interventi relativi all'area di pertinenza degli edifici che riguardano:

- la manutenzione delle aree a verde e dei giardini compresa la piantumazione, la potatura e lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto;
  - la collocazione nelle aree a verde, nei giardini e all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali fioriere, statue, fontane nonché pergolati o gazebo;
  - la manutenzione delle aree cortilizie, dei percorsi carrai e pedonali;
  - la manutenzione degli impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e di illuminazione);
- sono assimilati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, agli interventi di manutenzione ordinaria.

Gli interventi relativi all'area di pertinenza degli edifici che prevedono la realizzazione:

- di aree a verde e di giardini, compreso il taglio o lo spostamento di specie arboree di alto fusto;
- di aree cortilizie, di percorsi carrai e pedonali;
- di impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e rete di illuminazione);

sono assimilati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento, agli interventi di manutenzione straordinaria

Il progetto per interventi relativi a pertinenze dev'essere costituito dagli stessi documenti ed elaborati (che di caso in caso risulteranno necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento) previsti per il relativo tipo di intervento.

Il progetto per gli interventi di taglio o di spostamento di specie arboree di alto fusto dev'essere in ogni caso corredato da relazione a firma di professionista abilitato (con specifica competenza in materia) circa le motivazioni idonee che stanno alla base dell'intervento, nonché le relative modalità esecutive; per gli interventi di spostamento di specie arboree devono essere adottate tecniche ed accorgimenti idonei per assicurare la buona riuscita del medesimo. Possono essere considerate motivazioni idonee: i danni alle strutture dei fabbricati provocati dall'apparato radicale o aereo; l'esistenza di patologie in corso che non consentano, anche mediante opportuni interventi e cure, il recupero vegetativo dell'esemplare arboreo.

#### **Art. 46 – Interventi relativi ad aree scoperte ovvero libere da costruzioni**

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti –senza la costruzione di manufatti edilizi– a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

Il progetto per interventi relativi ad aree scoperte dev'essere costituito dai tutti i documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

#### **Art. 47 – Interventi per manufatti provvisori**

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nel quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il permesso di cui sopra può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle

caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il permesso di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

#### **Art. 48 – Opere pubbliche comunali**

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

Il progetto dev'essere costituito dai documenti e dagli elaborati prescritti dalle disposizioni vigenti in materia per la redazione del progetto definitivo dell'opera e comunque, da quelli necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'opera ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni in materia, ovvero da quelli stabiliti dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento. Per le opere di natura viabilistica il progetto deve illustrare e definire anche le sistemazioni delle aree a verde annesse e/o complementari, di quelle di rispetto e di sicurezza come svincoli, rotatorie e banchine laterali.

#### **Art. 49 – Altri interventi**

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, insegne commerciali, targhe professionali e simili non disciplinate dal regolamento comunale sulla pubblicità,
- d) tende solari sporgenti su spazio pubblico di cui all'art. 72 del presente regolamento.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- a) planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- b) progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
- c) documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale, per detti interventi provvede il competente Settore Comunale.

#### **Art. 50 – Interventi urgenti**

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni ovvero per far fronte a particolari esigenze indifferibili di interesse pubblico e/o in conseguenza di specifici provvedimenti, possono essere

eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventivo permesso o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo e l'indifferibilità degli interventi.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio Sportello unico per l'Edilizia l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore. Detto professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente ovvero per far fronte alle richiamate particolari esigenze nonché sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

#### **Art. 51 – Interventi di variazione della destinazione d'uso**

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali.

### **CAPO II – NORME GENERALI PER I CANTIERI**

#### **Art. 52 – Sicurezza dei cantieri**

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.

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

Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Sindaco potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

Ulteriori disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri sono dettate dal Capitolo 2 del Titolo III, del R.L.I..

#### **Art. 53 – Recinzione dei cantieri**

I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni di tipo chiuso con materiali idonei ed aventi una altezza non inferiore a m 2,00.

I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono essere eseguiti solo dopo aver provveduto a recingere gli immobili medesimi o dopo aver adottato analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Le porte ricavate nelle recinzioni non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Nel caso la recinzione racchiuda manufatti o servizi pubblici devono essere adottate misure tali da consentire il pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

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

La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente.

#### **Art. 54 – Utilizzo e salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico**

L'utilizzo del suolo pubblico o la manomissione dello stesso per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, è disciplinato dal regolamento comunale per le manomissioni ed i ripristini del suolo pubblico, nessuna opera o lavoro può essere iniziato senza la prescritta autorizzazione.

Anche nel caso in cui la realizzazione dei lavori possa interessare manufatti o servizi pubblici, il costruttore dovrà richiedere al Comune le prescrizioni cui attenersi.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di provvedere d'ufficio, a spese dell'impresa che detiene il cantiere, all'esecuzione delle prescrizioni contenute nella autorizzazione del suolo o connesse alla pubblica incolumità o a ripristinare manufatti o servizi pubblici quando l'impresa stessa non vi provveda, secondo quanto disposto dal suddetto regolamento.

Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, il Comune potrà prescrivere specifiche misure per evitarli o attenuarli su indicazione della struttura tecnica ASL.

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere curata la pulizia del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

#### **Art. 55 – Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione**

L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata e recintata allo scopo. E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o d'uso pubblico adiacenti al cantiere.

Solo in caso di necessità comprovata dagli interessati in un'esplicita richiesta, l'Amministrazione potrà autorizzare il deposito di materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele che verranno stabilite per i singoli casi e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali.

#### **Art. 56 – Strutture provvisoriale**

Tutte le strutture provvisoriale di cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili), devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire la incolumità delle persone e l'integrità delle cose; le stesse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse a mezzo di stuoie o graticci e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonee attrezzature per lo scarico dei materiali.

Tutte le strutture provvisoriale di cantiere, gli apparecchi di sollevamento e altre attrezzature non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo ove prescritto; ogni macchinario impiegato nei cantieri edilizi deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **Art. 57 – Scavi**

La stabilità dello scavo dev'essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante, non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti o adiacenti o nelle vicinanze. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'uso degli spazi pubblici e in specie quelli stradali.

#### **Art. 58 – Allontanamento dei materiali di risulta**

Per ogni intervento di demolizione che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, specificare alla competente ASL l'idoneo recapito dello stesso materiale che dev'essere documentato ad opere eseguite. In ogni caso, prima del conferimento in discarica, devono, ove possibile, essere effettuate tutte le

operazioni volte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

Fermo restando quanto previsto al precedente comma, per gli interventi su strutture con presenza di materiali amiantiferi, si applicano le procedure previste dal Decreto Legislativo 277/91, dalla legge 257/92 e loro successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 59 – Difesa dalla polvere**

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni devono essere adottati gli opportuni accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri, secondo quanto stabilito al cap. 2, del Titolo III, del R.L.I..

#### **Art. 60 – Norme per limitare l'inquinamento acustico e luminoso**

L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni in materia nonché a quanto all'uopo prescritto al cap. 2, del Titolo III, del R.L.I..

Gli impianti di illuminazione dei cantieri edili devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo III, Sezione X del presente Titolo.

### **CAPO III – PROGETTI EDILIZI: REQUISITI E CARATTERI GENERALI**

#### **SEZIONE I – AREE EDIFICABILI E NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI**

#### **Art. 61 – Principi generali e campo di applicazione**

Per quanto riguarda la normativa in materia di igiene e di sicurezza valgono le disposizioni vigenti e quelle dettate dal Regolamento Locale di Igiene, le disposizioni del presente Capo, fermo restando quanto disposto dal quarto comma dell'art.1 del presente regolamento, integrano quelle dettate dal citato Regolamento Locale di Igiene.

I requisiti degli ambienti (di abitazione e non) sono definiti e disciplinati dal Titolo III, del R.L.I., i requisiti relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori, ambulatori medici e veterinari.

Negli interventi sul patrimonio edilizio riguardanti edifici esistenti o comunque autorizzati all'uso, le norme del presente CAPO si applicano limitatamente all'ambito dell'intervento stesso. Per documentate esigenze saranno ammesse soluzioni diverse da quelle di seguito previste purché le medesime permettano il raggiungimento dello stesso fine stabilito dalla norma o comunque comportino miglioramenti igienico sanitari delle situazioni esistenti. A tal fine trovano altresì applicazione le disposizioni contenute nel Capitolo 1, del Titolo III, del R.L.I..

#### **Art. 62 – Salubrità dei terreni edificabili**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente; ulteriori disposizioni in merito sono dettate al cap. 3, del Titolo III, del R.L.I..

**Art. 63 – Protezione dall'umidità**

Se su un terreno edificabile, scorrono corsi d'acqua o vi sono invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni e le altre parti dell'edificio o devono essere adottati altri accorgimenti costruttivi al fine di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

**Art. 64 – Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso**

Le aree inedificate ovvero abbandonate, gli edifici e i manufatti o parti di essi in disuso, le cui condizioni possano pregiudicare la situazione igienico-sanitaria del luogo, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, di cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. Tali interventi devono, comunque, in ogni caso, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.

L'Amministrazione può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:

- gli edifici, o le parti di questi in disuso, vengano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;
- le aree inedificate in fregio a spazi pubblici, siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a metri 2,50 e non superiore a metri 3 e un aspetto decoroso;

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.

Qualora l'intervento interessi aree dismesse, precedentemente adibite ad attività produttive, si applicano le disposizioni legislative vigenti.

**Art. 65 – Riutilizzo dei materiali: materiali di costruzione**

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.

E' altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati.

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

- a) sicurezza in caso di incendio;
- b) non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per salute.

Per i materiali che rientrano nelle tipologie previste dal DPR 21/04/1993 n. 246 attuativo della Direttiva CEE 89/106 del 21/12/1988, si ritiene comprovato il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente.

**Art. 66 – Intercapedini e vespai**

Laddove si realizzino nuove costruzioni sprovviste di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità; detto requisito è soddisfatto quando i locali a piano terra sono dotati di idoneo vespaio aerato di almeno m 0,50 di altezza, pavimento continuo ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, oppure, per gli edifici non destinati alla residenza, quando siano adottati altri idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

I muri perimetrali dei locali di abitazione, non possono essere addossati al terreno ma ne devono essere di norma distanziati mediante intercapedini di larghezza non inferiore a m 1,00 munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque filtranti.

I vespai e le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e ventilati.

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente il pavimento dei locali del piano terreno destinato a spazi di abitazione, ove l'edificio non sia dotato di marciapiede perimetrale o altro idoneo sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche dall'edificio e rete di raccolta delle acque meteoriche del cortile, deve risultare rialzato di almeno cm. 15 dalla quota del terreno e/o cortile circostante, fatto salvo il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 67 – Murature, solai ed altri elementi perimetrali**

I muri perimetrali e le coperture (siano esse a falda o a terrazza) degli edifici devono essere realizzati con tecniche e spessori adeguati in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici e per ottenere un adeguato potere fonoisolante.

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere sufficientemente impermeabili alle acque meteoriche, all'aria e intrinsecamente asciutte.

Le pareti ed i solai di separazione tra unità immobiliari devono essere realizzati con tecniche e spessori adeguati, in relazione ai materiali impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e per ottenere un adeguato potere fonoisolante.

#### **Art. 68 – Grondaie e pluviali**

Tutte le coperture degli edifici devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta (grondaie) sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico (pluviali).

I pluviali vanno applicati, preferibilmente, ai muri perimetrali, qualora siano incassati nelle murature devono essere facilmente riparabili; essi non devono avere né apertura né interruzione di sorta nel loro percorso e le relative giunture devono essere a perfetta tenuta.

I pluviali degli edifici confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere possibilmente incassati nel muro negli ultimi m 2,50 verso terra o realizzati in ghisa per altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale.

I pluviali devono convogliare le acque in idonei recapiti; è fatto divieto di immettere nelle grondaie e nei pluviali qualunque altro tipo di scarico diverso dalle acque meteoriche.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione devono essere dotati di idoneo marciapiede perimetrale, al fine di consentire l'allontanamento dall'edificio delle acque meteoriche.

#### **Art. 69 – Parapetti**

Le differenze di quote accessibili, di altezza superiore a cm 50 rispetto alla quota di calpestio, devono essere dotate di parapetti o strutture di protezione di altezza non inferiore a cm 100.

Le finestre, le scale interne ed esterne devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 100, aumentata a cm 110 oltre il secondo livello fuori terra.

I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 110.

Tutti i parapetti o le strutture di protezione devono dare garanzia di sicurezza e resistenza agli urti; essi, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non superiore a cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento dei bambini.

Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi.

#### **Art. 70 – Strutture aggettanti su suolo pubblico**

Tutte le sporgenze dovute a strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, decorazioni, insegne, infissi, ecc.) non devono superare le seguenti misure rispetto alla verticale della sagoma limite innalzata sul filo stradale:

- fino alla quota di m 0,80: nessuna sporgenza;

- dalla quota di m 0,81 alla quota di m 2,50: m 0,06;
- dalla quota di m 2,51 alla quota di m 4,50: m 0,35;
- oltre la quota di m 4,50:
  - a) nelle strade fino a m 7,99 di larghezza: m 0,50;
  - b) nelle strade da m 8,00 a m 15,00 di larghezza: m 1,00;
  - c) nelle strade oltre i m 15,00 di larghezza: m 1,20.

Non sono ammessi balconi chiusi, (bovindi) in strade inferiori a m 10,00.

Nelle fronti di edifici prospettanti spazi pubblici che abbiano marciapiedi inferiori a m 1,00, o ne siano privi, con esclusione degli spazi pubblici esclusivamente pedonali, non sono ammessi sporti di alcun genere ad altezza inferiore a m 4,50, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete:

### **Art. 71 – Recinzioni**

Il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, a prescindere dalla destinazione urbanistica prevista, con recinzioni leggere consone all'ambiente salvo quanto previsto dal P.R.G. per le zone agricole; per recinzioni leggere si intendono le recinzioni realizzate in paletti di legno o di ferro e rete metallica o grigliato in filo metallico con eventuale zoccolo di altezza non superiore a cm 20 dal suolo circostante.

Recinzioni diverse (ivi compresi muri di cinta, cancellate e barriere metalliche) possono essere realizzate solo laddove esse risultino compatibili con il contesto ambientale e la specifica disciplina urbanistica della zona.

Le recinzioni su strada o poste in adiacenza a spazi pubblici non devono pregiudicare la visibilità e devono essere realizzate con materiali (non pericolosi e durevoli) tali da assicurare il loro positivo inserimento ambientale e la loro rispondenza alle specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere; devono avere altezza non superiore a m 2,50 dal marciapiede (oppure, ove mancante, dal piano stradale), zoccolo o basamento in muratura di altezza non superiore a m 0,80 ed essere di tipo aperto, cioè con cancellata o inferriata metallica aperta. Possono essere autorizzate recinzioni aperte con elementi del tipo prefabbricato sempre che siano realizzate con materiali e forma tali da assicurare il loro positivo inserimento ambientale. Le recinzioni debbono altresì rispettare gli eventuali allineamenti preesistenti nonché gli allineamenti prescritti in funzione di esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi; in ogni caso nelle zone residenziali, nel tratto d'angolo tra due strade, le stesse devono essere realizzate con smusso triangolare i cui cateti abbiano una lunghezza di almeno m 4,00 e nelle altre zone con smusso triangolare i cui cateti abbiano una lunghezza di almeno m 5,00.

Gli interventi di ricostruzione totale di recinzioni sottostanno alla medesima disciplina stabilita nei precedenti commi.

### **Art. 72 – Tende solari, lapidi e decorazioni murali**

Prima di collocare tende sporgenti su suolo pubblico o di uso pubblico dinanzi a negozi, vetrine o portici, l'interessato deve chiedere apposita autorizzazione all'ufficio preposto al rilascio delle autorizzazioni pubblicitarie sia in presenza di messaggi che del solo manufatto. Dette tende devono avere sporgenza di almeno m 0,50 inferiore alla larghezza del marciapiede ed avere da questo un'altezza non inferiore a m 2,30; sono proibiti meccanismi o appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendono al di sotto di m 2,30. Le tende devono essere retrattili e non avere strutture d'appoggio fisse. Le tende devono essere realizzate di norma in tinta unita, di forma e di colore compatibili con il decoro urbano.

La collocazione di tende su strade (o spazi pubblici) aperte al transito veicolare e sprovviste di marciapiedi non è ammessa.

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione del Comune e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta ad apposita autorizzazione.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case o su altre parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti; per gli interventi di ripristino o restauro di dipinti figurativi ed ornamentali esistenti trova applicazione quanto disposto dal penultimo comma dell'art. 39 del presente regolamento.

#### **Art. 73 – Insegne, pannelli, cartelli pubblicitari, targhe e altri mezzi pubblicitari**

E' soggetto ad apposita autorizzazione il posizionamento di tutti i mezzi destinati alla pubblicità, secondo quanto stabilito dal Regolamento per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni e Piano Generale degli impianti pubblicitari - Abaco delle distanze.

Restano comunque ferme le disposizioni contenute nell'art. 70 riguardanti le strutture aggettanti sul suolo pubblico e nell'art. 72 concernenti l'installazione di tende solari, lapidi e decorazioni murali.

Qualora l'ufficio preposto al rilascio dell'autorizzazione all'installazione del mezzo pubblicitario ritenga che l'impianto possa alterare il decoro urbano, l'armonico inserimento nel contesto ambientale ed avere un rilevante impatto visivo potrà acquisire parere dell'Ufficio Tecnico per la conclusione dell'iter procedimentale.

Per quanto attiene i sistemi di illuminazione dei mezzi pubblicitari si applica il regolamento comunale per l'illuminazione pubblica e privata esterna attraverso il risparmio energetico e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso di cui alla Sezione X.

#### **Art. 74 – Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità – numeri civici**

L'Amministrazione Comunale può previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche; i cartelli di segnalazione stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relative ai pubblici servizi.

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

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione Comunale, o altro ente interessato, per le prescrizioni e cautele del caso.

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico; gli indicatori numerici vengono forniti dall'Amministrazione Comunale e posati a cura e spese del proprietario. Il proprietario che riceve in consegna l'indicatore è obbligato a conservarlo e a mantenerlo sempre nel posto dove è stato collocato. In caso di demolizione di fabbricati, che non devono essere ricostruiti, o in caso di soppressione di accessi, il proprietario notifica al Comune il numero o i numeri civici che sono da abolire e restituisce i corrispondenti indicatori.

Quando i proprietari intendessero applicare, a loro spese, indicatori anche di tipo diverso da quello adottato dalla Autorità Comunale, ciò potrà essere concesso a giudizio del Sindaco.

#### **Art. 75 – Collocazione di manufatti di pubblica utilità e condotte tecnologiche**

L'Amministrazione Comunale può, previo avviso alla proprietà, costruire o collocare manufatti o elementi di arredo urbano sul confine tra la proprietà privata e lo spazio pubblico o in aderenza ad edifici che prospettano su vie, piazze o spazi pubblici.

Le opere e gli impianti di allacciamento dei manufatti o elementi di arredo urbano di cui al precedente comma nonché, in generale, degli edifici ai pubblici servizi e alle reattive reti tecnologiche, possono essere collocati a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 889 del Codice civile per pozzi, cisterne, fosse e tubi. Tale distanza può essere ridotta fino a coincidere con la linea di confine nel caso in cui non sia possibile altrimenti garantire i predetti allacciamenti; questi ultimi dovranno comunque avere dimensioni e portata secondo le effettive e dimostrate necessità ed essere realizzati con accorgimenti tecnici e funzionali, idonei ad evitare infiltrazioni o effetti negativi verso le proprietà confinanti.

#### **Art. 76 – Misure contro la penetrazione di volatili ed animali in genere**

Nella realizzazione degli edifici devono essere adottati idonei accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione dei volatili e degli animali in genere.

I comignoli, le canne di aerazione e nei sottotetti, le aperture di aerazione devono essere rese impenetrabili con griglie o reti.

Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture in genere.

Nel caso di solai o vespai con intercapedine ventilata, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.

Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, o dotati di fori di aerazione, le aperture devono essere protette con griglie o reti a maglia fitta e di idoneo materiale.

All'interno degli edifici i fori di uscita delle condutture dalle murature devono essere perfettamente sigillati lungo il perimetro della conduttura.

I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.

### **SEZIONE II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - ALTEZZA DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI**

#### **Art. 77 – Parametri urbanistici**

Per quanto concerne la definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi, ivi compresa la definizione dell'altezza massima degli edifici, valgono le definizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

#### **Art. 78 – Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza degli spazi pubblici**

L'altezza degli edifici da erigersi in fregio a strade (spazi pubblici o di uso pubblico) non può essere superiore alla larghezza della strada stessa, salva diversa previsione del P.R.G. o del Piano Attuativo.

La larghezza stradale viene determinata dalla media delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato, non tenendo conto della maggior ampiezza eventualmente dovuta all'incontro con vie trasversali.

Nel caso di arretramento (compatibile con le esigenze di rispetto degli allineamenti) di un fabbricato in fregio ad una strada, l'altezza massima dell'edificio può essere pari alla somma tra la larghezza della strada e la profondità dell'arretramento.

Nel caso di edifici eretti a filo stradale non sarà consentito più di un arretramento e la costruzione di piani superiori arretrati rispetto alla parete su strada è consentita sempre che l'altezza complessiva dell'edificio non superi la larghezza della strada sommata alla profondità di detto arretramento.

Nel caso di strade (o spazi pubblici o di uso pubblico) già fiancheggiate in modo preponderante da fabbricati che ne precludano la possibilità di allargamento, l'edificio può raggiungere altezze superiori a quelle di cui ai commi precedenti solo per motivi di equilibrio compositivo dei fronti stradali e di decoro urbano.

#### **Art. 79 – Altezze degli edifici fronteggianti strade o spazi pubblici o di uso pubblico di diversa altezza**

Quando un edificio venga eretto all'angolo di due spazi di larghezza diversa, ovvero quando un edificio prospetti due tratti di spazio contiguo e di diversa larghezza, e la fronte prospiciente lo spazio più largo abbia l'estensione di almeno m 10,00, l'altezza massima spettante sullo spazio più largo potrà essere mantenuta anche per la fronte prospiciente lo spazio più stretto sino ad uno sviluppo non superiore a m 15,00 di lunghezza qualora non ostino motivi di equilibrio compositivo dei fronti stradali e di decoro urbano.

Tale sviluppo, nel caso di smusso o di raccordo che non raggiunga i m 7,00 di lunghezza, dovrà misurarsi dal vertice dell'angolo formato dai due allineamenti stradali concorrenti.

#### **Art. 80 – Tetti e strutture di copertura**

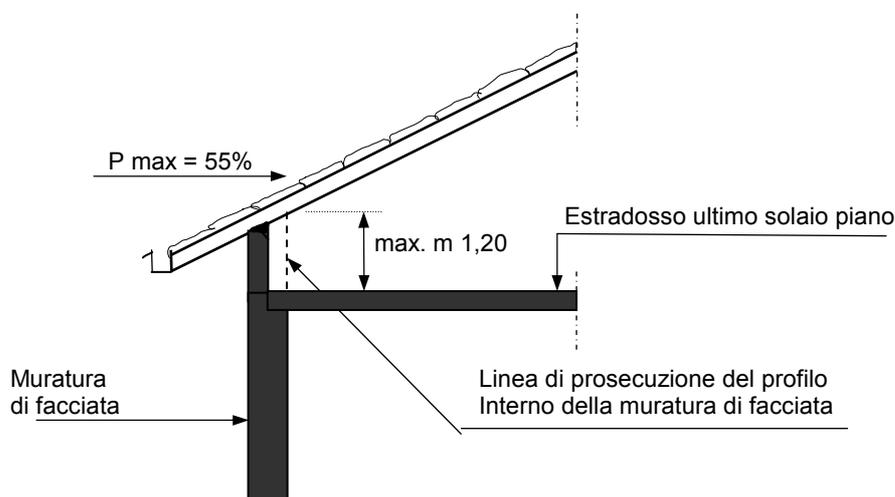
I tetti degli edifici siano essi realizzati con coperture a falde piane inclinate o con altre forme di copertura comprese le coperture piane devono essere compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale.

Nel caso di tetto con copertura a falde e con la realizzazione di frontespizi, frontoni o timpani, questi ultimi sono ammessi purché siano realizzati, di norma, sulla facciata più corta dell'edificio o sulla facciata posta sul confine laterale di proprietà nel caso di edifici a schiera o abbinati.

La pendenza delle falde non può in nessun caso essere superiore al 55% ( pari ad un'inclinazione delle falde di circa 29° ).

Le falde devono essere realizzate con unica pendenza dal colmo all'estremità della gronda.

La quota di imposta del tetto sulla muratura della facciata rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio piano, misurata nel sottotetto in corrispondenza della prosecuzione della faccia interna di detta muratura, non può essere superiore in ogni suo punto a m 1,20, come illustrato nel seguente schema:



Gli spazi accessori e/o di servizio sulle coperture piane, ove ammessi, devono essere realizzati in arretrato di 1,5 volte l'altezza dei medesimi dal perimetro della muratura di tamponamento dell'ultimo piano abitabile.

La realizzazione di abbaini, di lucernari ed in genere di aperture in falda dev'essere progettata nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Le aperture in falda non possono avere superficie complessiva, in proiezione orizzontale, superiore a 1/12 della superficie della relativa falda.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non può essere incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui alla LR n. 15/1996 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Quanto disposto ai precedenti commi non è vincolante per la realizzazione di edifici pubblici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

#### **Art. 81 – Volumi tecnici**

Per volumi tecnici si intendono gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento di impianti tecnologici o parti di essi, quali ad esempio: extracorsa di ascensori o montacarichi, centrali termiche, impianti di condizionamento e refrigerazione, impianti autoclave, ecc.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono emergere dalla copertura e/o della sagoma dell'edificio. Ove ciò non fosse possibile, per motivate esigenze tecniche strutturali e/o di funzionalità degli impianti, è consentito realizzare detti volumi anche all'esterno dell'edificio o con parti emergenti dalla copertura e/o sagoma dell'edificio a condizione che risultino congruenti con le caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale.

#### **Art. 82 – Distanze minime dai corsi d'acqua**

Ferme restando le disposizioni previste in materia dalla normativa vigente e dal P.R.G., le costruzioni, ivi comprese le recinzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei corsi d'acqua pubblici devono rispettare, dal ciglio degli stessi, le medesime distanze minime previste per i fabbricati dai confini di proprietà.

### **SEZIONE III – DISCIPLINA DEL VERDE E DELLE AREE SCOPERTE**

#### **Art. 83 – Disciplina delle aree a verde e aree scoperte**

Negli interventi di nuova costruzione nelle zone di completamento ed in quelle di espansione del P.R.G. dev'essere lasciata scoperta e sistemata a verde, o comunque con superficie drenante, una parte dell'area di pertinenza di superficie non inferiore al 25% della superficie dell'area scoperta in caso di insediamenti residenziali o misti e non inferiore al 20% in caso di insediamenti produttivi o commerciali. Nelle zone di interesse storico ed ambientale, zone A e zone Br individuate nel P.R.G., tali parametri, ove non raggiunti, devono essere considerati obiettivi a cui tendere. La superficie dell'area da lasciare scoperta e sistemare a verde si determina sottraendo dalla superficie dell'area di pertinenza (comprensiva del sedime dei fabbricati) la superficie coperta ed applicando alla superficie ottenuta le percentuali di cui sopra; per le definizioni di area di pertinenza e superficie coperta si rimanda alle N.T.A. del P.R.G..

Le alberature ad alto fusto esistenti devono essere conservate e tutelate.

Nella progettazione delle aree a verde e relativa piantumazione, devono essere adottate soluzioni che tendano a ridurre la riflessione del calore da superfici esterne alle pareti degli edifici, ad ombreggiare le facciate degli edifici più soleggiate in estate, a proteggere le

facciate degli edifici dai venti freddi nella stagione invernale, secondo quanto stabilito dall'art. 134 del presente regolamento.

Le essenze da mettere a dimora devono essere scelte tenendo conto dell'ambiente circostante, dello spazio disponibile in relazione allo sviluppo prevedibile dell'esemplare e dei fattori climatici che possono influire sulla crescita o sulle condizioni vegetative.

Le alberature devono essere posizionate ad adeguata distanza dal confine con spazi pubblici e/o di uso pubblico per evitare che i rami o la chioma invadano detti spazi.

#### **Art. 84 – Disciplina del verde**

Le attività di realizzazione, di conservazione, di gestione, di fruizione e di tutela del verde e del patrimonio arboreo (intendendo: per verde le aree e gli spazi a verde pubblico e privato, alberato e non, con esclusione delle aree agricole o adibite all'agricoltura, ivi comprese le piantagioni ed i vivai, delle aree a bosco e delle aree del Parco Agricolo Sud Milano per le quali valgono le disposizioni di legge in materia; per patrimonio arboreo gli alberi ubicati nelle aree e negli spazi a verde pubblico e privato nonché quelli ubicati nelle piazze, nei parcheggi e lungo i viali o nelle vie), sono disciplinate dal regolamento comunale per la tutela del verde e del patrimonio arboreo.

#### **Art. 85 – Cortili**

Si definisce cortile l'area libera scoperta compresa fra corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o spazi pubblici destinata al passaggio delle persone e a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati o ad altre funzioni.

E' vietato realizzare nei cortili opere edilizie o manufatti (comprese le recinzioni) che possono pregiudicarne la funzione o interromperne l'unitarietà.

La pavimentazione dei cortili dev'essere eseguita secondo quanto stabilito dall'art. 134 del presente regolamento,

#### **Art. 86 – Cavedi**

Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da fabbricati destinata a dar luce ed aria ai locali di servizio, ad esclusione dei posti di cottura.

E' vietato realizzare nei cavedii opere edilizie o manufatti che possano pregiudicarne la funzione.

#### **Art. 87 – Patii**

Si definisce patio l'area scoperta interna al fabbricato sistemata a giardino, destinata a dar luce ed aria agli ambienti interni del fabbricato e che non comunica direttamente con l'esterno.

Le finestre ed in genere le aperture che danno sui patii sono utili per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti dei locali di abitazione di cui all'art. 89 lettera a).

I patii possono essere realizzati solo se funzionali ad edifici di non più di due livelli abitabili fuori terra.

La superficie netta del patio dev'essere non inferiore a 1/4 della superficie delle pareti che lo delimitano, con il lato minimo non inferiore a m 6,00.

#### **Art. 88 – Illuminazione notturna esterna**

Gli accessi, le rampe esterne, tutti gli spazi comuni di circolazione interna e le pertinenze esterne agli alloggi devono essere adeguatamente illuminate anche nelle ore notturne in relazione alla loro funzione e in caso di loro utilizzazione.

Ulteriori disposizioni sono dettate dal regolamento comunale per l'illuminazione pubblica e privata esterna attraverso il risparmio energetico e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso di cui alla Sezione X del presente Titolo.

## SEZIONE IV – REQUISITI DEGLI AMBIENTI

### **Art. 89 – Requisiti degli ambienti**

I requisiti degli ambienti (di abitazione e non) sono definiti e disciplinati dal Regolamento Locale d'Igiene (RLI) del Comune.

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni abitazione si distinguono:

- a) spazi di abitazione o locali di abitazione: camera da letto, sala da pranzo e soggiorno, cucina e sala da pranzo ambienti multiuso con tipologia a pianta libera;
- b) spazi accessori o locali integrativi: sala spazio per lo studio o per la lettura, spazio per gioco, tavernetta e assimilabili, veranda;
- c) spazi di servizio o locali di servizio: bagno (stanza da bagno e servizi igienici), posto di cottura, lavanderia, corridoio, spogliatoio, guardaroba, disimpegno, ripostiglio cantina.

Gli spazi accessori e quelli di servizio ovunque realizzati nell'edificio devono comunicare direttamente con gli spazi di abitazione, fermo restando quanto previsto nel manuale tecnico di cui al Titolo III, del R.L.I., per le stanze da bagno ed i servizi igienici. Fanno eccezione i soli locali multiuso di utilizzo condominiale ove specificatamente previsti.

### **Art. 90 – Sottotetti abitabili e praticabili**

Per sottotetto si intende lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio; si definisce abitabile il sottotetto destinato ed utilizzato ad alloggio autonomo o come spazio di abitazione, di cui alla lettera a) del precedente art. 89, dell'alloggio ubicato al livello sottostante; si definisce praticabile il sottotetto destinato ed utilizzato esclusivamente come spazio accessorio o di servizio, di cui alle lettere b) e c) del precedente art. 89, dell'alloggio ubicato al livello sottostante.

Gli spazi di abitazione nonché quelli accessori o di servizio realizzati nel sottotetto devono avere i requisiti previsti in relazione alla loro destinazione ed utilizzazione. Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio del sottotetto, detti requisiti devono essere verificati per ogni singolo spazio o locale e la parte o le parti del sottotetto che non possiedono i predetti requisiti devono essere delimitate in maniera fissa e rese inaccessibili.

Gli spazi accessori e di servizio dell'alloggio realizzati nel sottotetto devono essere collegati al livello sottostante e comunicare direttamente con gli spazi di abitazione come previsto dall'art. 89; tale comunicazione non è richiesta ove nel sottotetto siano realizzate cantinette o cellette con accesso da spazi comuni o condominiali.

Ai sottotetti che non possiedono i requisiti di cui ai commi precedenti, viene riconosciuta esclusivamente la funzione di intercapedine tra copertura e ultimo solaio abitabile. L'accesso agli stessi è consentito tramite botola o scala retrattile.

Gli interventi di recupero dei sottotetti devono essere eseguiti nel rispetto dei valori ambientali ed architettonici dell'edificio e del contesto ambientale.

### **Art. 91 – Allacciamento alle reti tecnologiche (energia elettrica, metano, telefono, teleriscaldamento, cablaggio)**

Ogni edificio dev'essere dotato di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi tecnologici in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori)

Tale manufatto è considerato come volume tecnico. Lo stesso dev'essere realizzato in modo che si inserisca positivamente nel contesto architettonico dell'edificio ed in quello ambientale.

## SEZIONE V – REQUISITI DEGLI EDIFICI RURALI

### **Art. 92 – Definizione di edifici rurali**

Per casa rurale o colonica si intende una costruzione destinata oltre che ad abitazione anche al normale funzionamento dell'azienda agricola e pertanto provvista dei necessari servizi a quest'ultima inerenti.

### **Art. 93 – Stalle**

La costruzione di stalle per ricovero di bovini, equini od ovini, di porcilaie ed ogni altra struttura destinata all'allevamento di animali è consentita solo nelle zone individuate come agricole dallo strumento urbanistico comunale, sempre che l'impianto non abbia carattere industriale da valutare in relazione ai comuni parametri attinenti il rapporto tra produzione foraggera e fabbisogno alimentare, tra superfici aziendali disponibili e esigenze di spandimento delle deiezioni.

### **Art. 94 – Ricoveri di animali in zone non agricole**

Nelle zone che il P.R.G. non individua come agricole sono ammesse, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, strutture per il ricovero di animali domestici e da cortile in numero limitato alle esigenze famigliari, di superficie idonea in relazione al numero degli animali e comunque non superiore a mq 8 e di altezza non superiore a m 2,50.

I ricoveri devono essere posizionati ad una distanza minima di m 10,00 dalle pareti finestrate.

## SEZIONE VI – REQUISITI DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E DEPOSITI

### **Art. 95 – Norme generali**

Gli interventi edilizi su immobili adibiti a scopi produttivi devono attuare tutte le cautele idonee a consentire lo svolgimento dell'attività in modo compatibile con la vivibilità del contesto circostante, con particolare riguardo alla salvaguardia della salute, dell'incolumità e della quiete pubblica.

### **Art. 96 – Aree scoperte di pertinenza di edifici produttivi o adibiti a deposito**

I progetti di nuova costruzione, di ristrutturazione o di ampliamento degli edifici produttivi o adibiti a deposito devono prevedere la contestuale sistemazione dell'area libera, individuando sulla stessa gli spazi destinati al carico e scarico, alla sosta e manovra degli automezzi ed all'eventuale deposito di materiale a cielo aperto o sotto tettoie, nonché le superfici drenanti e pavimentate, gli spazi verdi e le alberature.

Con il titolo abilitativo possono essere prescritte la formazione di quinte edilizie o di barriere verdi nonché gli accorgimenti necessari perché il deposito delle merci non costituisca elemento di disordine e di degrado urbano. Dette prescrizioni costituiscono parte integrante del titolo abilitativo.

### **Art. 97 – Terreni ineditati utilizzati per attività produttive o deposito**

L'uso del terreno per attività produttive e/o di deposito senza manufatti edilizi può avvenire solo alle seguenti condizioni:

- a) rispetto della destinazione prevista dal P.R.G.;
- b) presenza di recinzione, eventualmente anche in muratura;
- c) presenza di cortine o siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, determini un effetto ambientale di degrado o disordine.

I proprietari debbono mantenere le aree non coperte da edifici perfettamente pulite e in condizioni igieniche ed ambientali decorose.

## SEZIONE VII – REQUISITI DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD AUTORIMESSE PRIVATE E PUBBLICHE

### **Art. 98 – Norme generali**

Le autorimesse o posti auto privati e le autorimesse pubbliche o di uso pubblico devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme igieniche, di sicurezza e di prevenzione incendi dettate dalle vigenti disposizioni in materia.

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

### **Art. 99 – Caratteristiche costruttive delle autorimesse o posti auto privati**

Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 13,50 e massima di mq 20,00.

Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere di norma pendenza superiore al 20%.

Le griglie di aerazione dei corselli e/o spazi di manovra devono distare di norma dalle finestre o aperture almeno m 3,00.

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

### **Art. 100 – Caratteristiche costruttive delle autorimesse pubbliche o d'uso pubblico**

Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera.

Qualora esse vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di aerazione devono essere realizzate in modo tale da non recare molestia o danno e sfociare, di norma, almeno m 3,00 al di sopra del piano di calpestio dell'area soprastante.

Tali autorimesse devono essere realizzate con servizi igienici distinti per il pubblico e per il personale addetto.

### **Art. 101 – Locali destinati a lavaggio automezzi**

I locali destinati a lavaggio di automezzi devono avere il pavimento e le pareti rivestiti con piastrelle in ceramica o con materiali altrettanto impermeabili e facilmente lavabili, almeno fino all'altezza di m 2,00 dal pavimento e devono essere provvisti di scoli per le acque di lavaggio.

## SEZIONE VIII – REQUISITI DEGLI IMMOBILI PER L'INSTALLAZIONE DI ELETTRODOTTI E DI IMPIANTI RADIOELETTRICI E DI RADIODIFFUSIONE

### **Art. 102 – Norme generali**

Gli interventi per l'installazione di elettrodotti, di impianti radioelettrici, compresi gli impianti per la telefonia mobile, i radar e gli impianti per la radiodiffusione e simili, nonché gli interventi di rifacimento, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia ivi comprese quelle in materia di igiene e di sicurezza, e risultare compatibili con la tutela dell'ambiente e la salvaguardia della salute della popolazione.

I progetti degli impianti di cui alla presente Sezione devono essere corredati dalla documentazione prevista dalle vigenti disposizioni e comunque da quella di cui all'art. 43 del presente regolamento nonché da relazione contenente le caratteristiche tecnico-costruttive e attestante la compatibilità ambientale dell'impianto.

Il P.R.G. individua le zone nelle quali è consentita l'installazione dei suddetti impianti.

## SEZIONE IX – NORME PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

### **Art. 103 – Norme generali**

Le disposizioni della presente Sezione, fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia, con particolare riferimento alle disposizioni regionali inerenti all'efficienza energetica in edilizia di cui alla DGR n. 5018 del 26.6.2007 come modificata ed integrata dalla DGR n. 5773 del 31.10.2007, e fermo restando che dette disposizioni ed eventuali e successive modificazioni ed integrazioni delle medesime, prevalgono su norme, eventualmente contrastanti, della presente sezione, , disciplinano gli aspetti relativi alla realizzazione degli edifici e degli impianti per il riscaldamento e/o il raffreddamento nonché la loro progettazione, installazione ed esercizio. Le norme hanno come obiettivo: l'uso razionale dell'energia negli edifici; l'impiego di fonti energetiche rinnovabili o assimilate; lo sfruttamento delle risorse locali di energia.

Tali obiettivi si intendono perseguire attraverso: il miglioramento delle prestazioni dell'involucro; l'efficienza energetica degli impianti; l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili; il miglioramento della sostenibilità ambientale.

Gli interventi edilizi nonché l'installazione degli impianti di cui alla presente Sezione, devono essere realizzati in modo che si inseriscono positivamente nel contesto architettonico degli edifici ed in quello ambientale.

Per quanto riguarda le definizioni, i dati climatici del Comune, la classificazione degli edifici in base alle loro destinazioni d'uso ed in generale ogni specifica tecnica, si rimanda alle disposizioni in materia, ed alla normativa tecnica nazionale (Legge n. 10/1991; DPR n. 412/1993; D.Lgs. n. 192/2005; L.R. n. 26/1995; DGR n. 5018 del 26.6.2007; DGR n. 5773 del 31.10.2007 e loro successive modifiche ed integrazioni; norme tecniche UNI).

Nella relazione che accompagna il progetto, il progettista deve descrivere le soluzioni adottate per rispettare quanto disposto dalla presente Sezione

In ragione dell'evoluzione del quadro normativo comunitario, nazionale e regionale, il Comune si riserva di aggiornare quanto disposto dalla presente Sezione.

## SEZIONE IX.I – PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### **Art. 104 – Orientamento dell'edificio**

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la

direttrice Est-Ovest con una tolleranza di  $\pm 45^\circ$  e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

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

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

### **Art. 105 - Protezione dal sole**

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei nuovi edifici, di quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale e in caso di altri interventi che comprendano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e devono garantire un'efficace controllo della riduzione della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.

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

Quanto sopra stabilito può essere soddisfatto dalla presenza di logge qualora sia dimostrato che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione, generino una analoga protezione dal sole.

Le soluzioni tecnologiche fisse e le logge (per la protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio) non devono pregiudicare l'aeroilluminazione dei locali prescritta dal Regolamento Locale d'Igiene.

Quanto stabilito nel presente articolo non si applica:

- nel caso di superfici trasparenti inclinate, che devono garantire l'ombreggiamento dall'interno;
- in presenza di serramenti con vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti previsti dal successivo articolo per componenti trasparenti senza protezioni solari.

### **Art. 106 - Isolamento termico dell'involucro dei nuovi edifici, di quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale e di quelli soggetti a interventi di ampliamento pari o superiore al 20%**

Nei nuovi edifici, in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale e in quelli soggetti a interventi di ampliamento pari o superiore al 20% del volume dell'edificio preesistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge n. 10/1991, dal D.Lgs. n. 192/2005 e dalla DGR n. 5773 del 31.10.2007 ), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura) :

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

Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fermo restando quanto disposto dal DPCM del 5.12.1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”, deve essere inferiore a  $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di riscaldamento.

I valori delle trasmittanze sopra riportati si riferiscono a strutture opache, verticali, orizzontali o inclinate a ponte termico corretto, ossia quando la trasmittanza termica della parete fittizia (il tratto di parete esterna in corrispondenza del ponte termico) non supera per oltre il 15% la trasmittanza termica della parete corretta. Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite delle trasmittanze termiche sopra riportati devono essere rispettati dalla trasmittanza termica media (parete corrente più ponte termico).

Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sottofinestre o altri componenti), devono essere comunque rispettati i valori limite delle trasmittanze con la superficie totale di calcolo.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

Al fine del conseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica nei nuovi edifici ed in quelli soggetti a interventi edilizi di qualsiasi tipo con la sola esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, per le modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura, limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali, si applicano le disposizioni stabilite dalle vigenti norme regionali in materia (L.R. n. 26/1995 e s.m.i.).

Gli interventi previsti dal terzo comma del presente articolo, sono da escludersi, limitatamente al piano terra per gli edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.

Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione devono essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea e quindi presentare la marcatura CE.

### **Art. 107 - Isolamento termico dell'involucro di edifici esistenti**

In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi ( $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa deve essere di tipo ventilato.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede in sede progettuale, alla verifica che la trasmittanza termica non superi i valori limite di cui all'art. 106.

I valori di trasmittanza degli interventi di cui al presente articolo devono essere rispettati considerando le correzioni per la presenza di ponti termici di forma o di struttura.

Ad eccezione degli edifici di categoria E8, in occasione di interventi di sostituzione/riparazione di elementi dell'involucro esterno opaco, si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente.

Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di  $20^\circ\text{C}$ .

Ai fini dell'applicazione di quanto stabilito nel presente articolo si considerano gli interventi edilizi relativi a opere e modifiche che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la

sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, escludendo quindi dall'applicazione gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici (esempio il rifacimento dell'intonaco).

#### **Art. 108 - Prestazioni dei serramenti**

Nei nuovi edifici ed in quelli esistenti nei quali sia prevista la sostituzione dei serramenti devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- trasmittanza media (U) dei serramenti, riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a  $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$  ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate;
- per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore della trasmittanza termica (U) deve essere inferiore a  $2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;
- i cassonetti devono soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza media non dev'essere superiore a quella dei serramenti.

Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione devono essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea e quindi presentare la marcatura CE o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica.

#### **Art. 109 – Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale**

Nei nuovi edifici e in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, per i quali si applicano le disposizioni in materia ( L. n. 10/1991 e s.m.i.; D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.), dev'essere rispettato contestualmente ai valori limite di trasmittanza prescritti, il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia (DGR n. 5773 del 31.10.2007) in funzione della classe di appartenenza dell'edificio.

#### **Art. 110 - Materiali ecosostenibili**

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione devono essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea e quindi presentare la marcatura CE.

#### **Art. 111 - Isolamento acustico**

Nei nuovi edifici, in relazione ai requisiti acustici definiti dalle vigenti disposizioni (DPCM 5.12.1997 e s.m.i.), per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento stabiliti dalle suddette disposizioni e fermo restando l'obbligo di allegare al progetto la relazione completa riguardante il clima acustico.

#### **Art. 112 - Tetti verdi**

Per le coperture degli edifici e sempre che ciò risulti compatibile con il contesto ambientale e con quello architettonico degli edifici, è consigliata la realizzazione di tetti verdi

ovvero l'adozione di accorgimenti costruttivi con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

#### **Art. 113 - Illuminazione naturale**

Negli edifici di nuova costruzione le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, e locali assimilabili), devono essere preferibilmente orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare.

L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale, fermo restando i limiti di utilizzo di tali sistemi stabiliti dal R.L.I. per gli spazi di abitazione e sempre che ciò risulti compatibile con il contesto ambientale e con quello architettonico degli edifici.

#### **Art. 114 - Ventilazione naturale**

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal R.L.I..

#### **Art. 115 - Ventilazione meccanica controllata**

Nei nuovi edifici e in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale è consigliata l'installazione un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria per le diverse destinazioni d'uso secondo quanto stabilito dalla normativa tecnica vigente (norme UNI 10339).

L'installazione di recuperatori di calore è obbligatoria per gli edifici del terziario con un'efficienza almeno pari al 70%.

#### **Art. 116 - Certificazione energetica**

I nuovi edifici e quelli esistenti soggetti ad interventi di demolizione in regime di manutenzione straordinaria o ristrutturazione e di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento asservito, devono essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo le procedure, le modalità, lo schema definito dalle vigenti disposizioni (DGR n. 5018 del 26.6.2007 come modificata ed integrata dalla DGR n. 5773 del 31.10.2007).

### **SEZIONE IX.II – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

#### **Art. 117 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento**

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di

sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, fatte salve le vigenti disposizioni (DGR n. 5018 del 26.6.2007 come modificata ed integrata dalla DGR n. 5773 del 31.10.2007).

Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i rendimenti di cui all'allegato VI al DPR n. 660/1996 e s.m.i.; parimenti nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i rendimenti di cui al richiamato allegato.

Quanto previsto dal presente articolo non si applica nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di teleriscaldamento urbano e nel caso in cui si utilizzino caldaie a biomassa ad alto rendimento o pompe di calore elettriche, geotermiche o alimentate a gas.

#### **Art. 118 - Impianti centralizzati di produzione calore**

Nei nuovi edifici e in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale nonché in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato o sostituzione di caldaie singole con impianto di riscaldamento centralizzato con più di 4 (quattro) unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e di contabilizzazione individuale dei consumi.

E' vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.

Sono fatti salvi gli ulteriori obblighi di predisposizione al teleriscaldamento di cui al successivo art. 128.

#### **Art. 119 - Regolazione locale della temperatura dell'aria**

Nei nuovi edifici e in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

Quanto sopra stabilito si applica anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento di edifici esistenti in caso di:

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

#### **Art. 120 - Sistemi a bassa temperatura**

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

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

#### **Art. 121 - Contabilizzazione energetica**

Nei nuovi edifici e in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale nonché in quelli oggetto di interventi di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.

### **Art. 122 – Impianti di climatizzazione estiva**

I nuovi edifici devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.

L'installazione di nuovi impianti di climatizzazione estiva o la sostituzione di quelli esistenti è consentita a condizione che:

- la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un dimensionamento analitico eseguito da tecnico abilitato;
- nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzato;
- i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo sotto il profilo acustico, termico o non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico ovvero siano integrati sotto il profilo progettuale;
- siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione.

E' fatto obbligo integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedii per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni, fermo restando il rispetto delle caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio; ove ciò non fosse tecnicamente possibile la loro realizzazione è subordinata alla presentazione di un'apposita relazione di compatibilità soggetta a valutazione da parte della Commissione Paesaggistica.

### **Art. 123 - Efficienza degli impianti elettrici**

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. 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.

#### **ILLUMINAZIONE INTERNA AGLI EDIFICI**

E' obbligatorio per gli edifici pubblici o d'interesse pubblico e per quelli destinati ad attività terziarie/commerciali, ad attività industriale e/o artigianale e ad attività ricettive (classi E 1 (3) e da E 2 a E 8) nonché per le sole parti comuni interne degli edifici residenziali (classe E (1 e 2)), l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge o di regolamento vigenti, garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.

A tal fine i nuovi edifici e quelli esistenti oggetto di interventi che comportino la realizzazione o il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliari devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a) per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse o alle cantine e simili) di edifici a destinazione residenziale (classe E 1):
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
  - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.
- b) per gli edifici pubblici o d'interesse pubblico e per quelli destinati ad attività terziarie/commerciali e ricettive (classi E 1 (3) e da E 2 a E 7):
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo; è consigliata l'installazione di

- sensori di presenza anche negli altri ambienti per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
- l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali con superficie superiore a 30m<sup>2</sup> parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare nei locali destinati ad ufficio di superficie superiore a 30m<sup>2</sup> si consiglia la presenza di interruttori locali per consentire il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
  - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
  - si consiglia l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene dev'essere limitato a situazioni particolari;
  - per edifici quali scuole, uffici, supermercati, e simili, si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzino la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo i fenomeni di abbagliamento;
- c) per gli edifici destinati ad attività industriale e/o artigianale (classe E 8):
- installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
  - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo.

#### **ILLUMINAZIONE ESTERNA AGLI EDIFICI**

E' obbligatorio per i nuovi edifici pubblici o d'interesse pubblico e per quelli destinati ad attività terziarie/commerciali, ad attività industriale e/o artigianale e ad attività ricettive (classi E 1 (3) e da E 2 a E 8) nonché per le sole parti comuni esterne degli edifici residenziali (classe E (1 e 2), per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:

- l'installazione di interruttori crepuscolari;
- l'utilizzo di lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE);
- l'utilizzo di corpi illuminanti conformi alla normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

Quanto disposto si applica anche per gli edifici esistenti sopra specificati soggetti a interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

#### **Art. 124 - Inquinamento elettromagnetico interno (50 hz)**

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

#### **SEZIONE IX.III – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

#### **Art. 125 – Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno ACS**

Nei nuovi edifici e in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di

acqua calda sanitaria (ACS) attraverso l'impiego di impianti solari termici, fatti salvi gli impedimenti di natura morfologica e di tutela del paesaggio adeguatamente documentati e fermo restando che la percentuale di copertura del fabbisogno annuo per ACS è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

I fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti solari termici devono essere calcolati secondo le vigenti disposizioni (D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.; DGR n. 5018 del 26.6.2007 come modificata ed integrata dalla DGR n. 5773 del 31.10.2007).

Sono esonerati dal suddetto obbligo gli edifici allacciati a reti di teleriscaldamento e quelli che si prevedano possano essere allacciati entro un dato termine.

#### **Art. 126 - Impianti solari fotovoltaici**

Nei nuovi edifici e in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale gli edifici è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

In ogni caso per i suddetti edifici è obbligatoria la predisposizione delle opere per l'installazione, anche in fasi successive, di un impianto solare fotovoltaico dimensionato per coprire una potenza di picco pari a 0,2 kW per unità immobiliare comprendente:

- la definizione di una superficie della copertura dell'edificio o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaico;

- la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;

- la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico, un cavedio di sezione adeguata per poter alloggiare due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.

Le disposizioni contenute nel precedente comma non si applicano ove sia dettagliatamente documentato che:

- la somma delle unità immobiliari presenti non contribuisce a raggiungere una potenza termica di picco uguale o superiore a 1kW;

- l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione;

esistano condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare.

L'installazione degli impianti solari fotovoltaici dev'essere integrata agli elementi costruttivi ed architettonici degli edifici.

#### **Art. 127 - Sistemi solari passivi**

La realizzazione di serre e di sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare nei nuovi edifici e in quelli esistenti non sono computati ai fini del calcolo del volume come definito dal vigente PRG.

Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio;
- b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d) abbiano una profondità di norma non superiore a 1m, profondità superiori sono ammesse solo se adeguatamente giustificate dall'obiettivo di ridurre i consumi di cui alla precedente lettera b;

- e) i locali direttamente retrostanti mantengano il prescritto rapporto di aeroilluminazione naturale;
- f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

#### **Art. 128 – Teleriscaldamento urbano**

Nei nuovi edifici e in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale nonché per quelli oggetto di interventi di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, è obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro edilizio e gli impianti necessari a consentire il collegamento a reti di teleriscaldamento, secondo quanto stabilito e con le limitazioni dettate dalle vigenti disposizioni in materia (D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.; DGR n. 5018 del 26.6.2007 come modificata ed integrata dalla DGR n. 5773 del 31.10.2007).

#### **Art. 129 – Geotermia e raffrescamento solare**

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

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

### **SEZIONE IX.IV – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

#### **Art. 130 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile**

Nei nuovi edifici e in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

#### **Art. 131 - Riduzione del consumo di acqua potabile**

Fatto salvo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in materia (Art. 6, Regolamento Regionale n. 2 del 24/3/2006), nei nuovi edifici e in quelli soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

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

Negli edifici con più di 4 (quattro) unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie lorda di pavimento superiore a 100m<sup>2</sup> è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso potabile, anche con regolazione ad orario come stabilito dalle vigenti disposizioni in materia (Regolamento Regionale n. 2 del 24/3/2006).

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

Negli edifici esistenti quanto sopra stabilito si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

### **Art. 132 - Recupero acque piovane**

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

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

### **Art. 133 - Riduzione effetto gas radon**

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in tutti gli edifici di nuova costruzione nonché in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) con previsione di interventi sulle strutture degli edifici, con particolare riferimento agli interventi nei locali interrati, seminterrati, terra e rialzati, devono essere adottati, ove possibile in relazione al tipo di intervento, accorgimenti tecnici e costruttivi per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

Gli accorgimenti e le soluzioni tecniche e costruttive da adottare nei suddetti interventi sono contenuti nelle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon in

ambienti indoor della Regione Lombardia di cui al Decreto D.G. Sanità del 21.12.2011 n. 12678” a cui si rimanda. Per agevolare l’applicazione in calce al presente Regolamento si allega un estratto delle sopra citate linee guida contenente le indicazioni salienti inerenti le tecniche di prevenzione e di mitigazione da adottare nelle costruzioni e nell’esecuzione dei citati interventi.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle “tecniche di prevenzione e mitigazione” di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

La verifica dell’efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell’occupazione dei fabbricati”.

#### **Art. 134 – Controllo del microclima esterno**

Le disposizioni di seguito riportate definiscono i criteri progettuali per il controllo del microclima esterno in prossimità dell’edificio allo scopo di conseguire benefici per un raffrescamento naturale nel periodo estivo.

##### **ESSENZE ARBOREE**

L’utilizzo di essenze arboree ha le seguenti finalità:-

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

##### **PARCHEGGI VERDI**

Per aiutare il processo evaporativi nei periodi di maggior insolazione:

- utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito, cortili) di pertinenza degli edifici;
- piantumazione di alberi adatti all’ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore o uguale al 20% della superficie totale).

##### **PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

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

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

### **SEZIONE IX.V – NORME FINALI**

#### **Art. 135 – Disposizioni generali sugli impianti termici**

Tutti gli edifici singoli di nuova costruzione composti da più di 4 (quattro) unità immobiliari, nonché gli edifici di cui sopra da realizzare nell’ambito di un piano attuativo e/o

compresi in un unico lotto edificabile, devono essere realizzati con l'impianto termico centralizzato.

Gli impianti centralizzati di cui al precedente comma devono essere progettati adottando soluzioni per favorire l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia o assimilabili ed il risparmio energetico, quali:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienico-sanitari;
- impianti di riscaldamento a bassa temperatura con generatori di calore a bassa temperatura oppure a condensazione;
- impianti di ventilazione meccanica controllata (VMC), eventualmente dotati di recuperatore di calore;

ed inoltre:

per edifici adibiti ad uffici e assimilabili, ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili, ad attività commerciali ed assimilabili, ad attività scolastiche ed assimilabili :

- pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione alimentati a gas abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;

per edifici adibiti a ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili:

- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica, ove possibile e conveniente con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento;

per gli edifici adibiti ad attività sportive:

- pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinati a docce in impianti sportivi, con particolare riferimento ai campi all'aperto;
- pannelli solari per riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pompe di calore destinate a piscine coperte riscaldate per la climatizzazione degli ambienti, il riscaldamento dell'acqua delle vasche e la produzione di acqua calda sanitaria;

per gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili:

- pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione alimentati a gas abbinati con macchine frigorifere a assorbimento.

La relazione di progetto dell'impianto deve motivare le soluzioni adottate.

Gli impianti centralizzati di nuova realizzazione o quelli esistenti oggetto di intervento di rifacimento e/o di ristrutturazione, disciplinati dal presente articolo, devono essere altresì realizzati:

- con la predisposizione dell'allacciamento alla rete di teleriscaldamento;
- con l'installazione di termoregolazione dell'ambiente;
- con l'installazione di strumenti per la contabilizzazione del calore.

### **Art. 136 – Disposizioni generali sugli impianti di condizionamento**

Nella realizzazione degli impianti di condizionamento, l'utilizzo di pompe di calore per il raffrescamento estivo ed il riscaldamento invernale degli ambienti, è consentito solo se il consumo di energia primaria della pompa di calore è inferiore a quello di un impianto basato su di un condizionatore per il raffrescamento estivo ed un generatore di calore per il riscaldamento invernale.

Nella relazione di progetto dell'impianto dev'essere dimostrato quanto disposto al precedente comma.

Non è consentito il funzionamento notturno, dalle ore 22.00 alle ore 7.00, degli impianti di condizionamento, ad eccezione degli impianti negli edifici adibiti a ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili.

## **SEZIONE X – NORME PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEI RELATIVI CONSUMI ENERGETICI**

### **Art. 137 – Norme generali per gli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati**

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati nonché gli interventi di adeguamento degli stessi devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle norme del regolamento comunale per l'illuminazione pubblica e privata esterna attraverso il risparmio energetico e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

Ulteriori disposizioni sull'efficienza degli impianti elettrici sono dettate al precedente art. 123.

### **Art. 138 – Presentazione dei progetti – dichiarazioni fine lavori**

La realizzazione di tutti gli impianti di illuminazione esterna è soggetta al regime dell'autorizzazione, secondo le disposizioni vigenti. Ove detta realizzazione sia prevista nell'ambito degli interventi definiti al CAPO I del TITOLO III del presente regolamento, la stessa è soggetta alla disciplina prevista per tali interventi e costituisce oggetto del medesimo titolo abilitativo.

Il progetto dev'essere redatto secondo le disposizioni vigenti in materia e dev'essere costituito dai documenti ed elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire l'impianto. Nella relazione che accompagna il progetto, il progettista all'uopo abilitato deve descrivere le soluzioni adottate per rispettare quanto disposto dalle disposizioni vigenti nella specifica materia. Al termine dei lavori, dev'essere presentata la dichiarazione di conformità dell'impianto alle suddette norme oppure, ove prescritto, il certificato di collaudo.

## **SEZIONE XI – NORME PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO**

### **Art. 139 – Norme generali**

Le disposizioni della presente Sezione sono volte a prevenire i rischi di caduta dall'alto dagli edifici mediante l'obbligo di installazione di sistemi di ancoraggio. Le stesse trovano applicazione nella costruzione di nuovi edifici di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, direzionale, ricettivo, agricolo, ecc.) nonché negli interventi di rifacimento totale della copertura di edifici esistenti.

La progettazione dev'essere eseguita in modo tale da garantire, per quanto possibile, l'esecuzione degli interventi di manutenzione o di verifica in condizioni di sicurezza per i lavoratori ed in generale per le persone.

Nella zona di accesso alla copertura dev'essere installata idonea cartellonistica da cui risulti l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi, le modalità di ancoraggio nonché l'obbligo dell'uso dei dispositivi di protezione individuale ( uso di imbracature di sicurezza, di funi di trattenuta e di altri specifici dispositivi).

Le modalità per l'accesso ai luoghi elevati in condizioni di sicurezza devono essere definite nel fascicolo o nel piano di manutenzione dell'opera ove previsto, e comunque, in un documento equivalente predisposto dal progettista. Tale fascicolo o documento deve altresì contenere tutte le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso degli interventi disciplinati nella presente sezione.

Le disposizioni della presente sezione non eliminano l'obbligo di allestire tutte le opere provvisorie di cantiere previste dalla vigente normativa in materia di prevenzione degli infortuni e di sicurezza.

**Art. 140 – Accesso alla copertura degli edifici**

L'accesso alla copertura degli edifici dev'essere assicurato da una o più aperture di dimensioni idonee per garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali. A tal fine si considera sufficiente:

- l'apertura verticale di accesso con dimensioni minime in larghezza di m 0,70 e in altezza di m 1,20;
- l'apertura orizzontale o inclinata con superficie minima di mq. 0,50, se di forma rettangolare il lato inferiore dev'essere di dimensioni minime di m 0.65.

L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata e il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura. Il sistema di apertura dev'essere dotato di meccanismo tale da impedire l'investimento improvviso o incontrollato dell'operatore.

Nel caso in cui l'accesso alla copertura degli edifici non possa essere assicurato tramite aperture dall'interno degli stessi edifici o non siano previsti manufatti fissi esterni, dev'essere identificato il punto esterno dove operare l'accesso in relazione ai dispositivi di ancoraggio installati sulla copertura ed utilizzata idonea attrezzatura (ponteggi, trabattelli, piattaforme elevatrici, scale aeree e simili).

**Art. 141 – Installazioni di sicurezza per l'accesso a luoghi elevati**

Gli edifici devono essere dotati di idonei manufatti (quali scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio e simili) per poter consentire l'accesso alla copertura e l'esecuzione degli interventi di manutenzione o di verifica in condizioni di sicurezza per i lavoratori ed in generale per le persone.

**Art. 142 – Dispositivi di ancoraggio**

Gli edifici devono essere dotati di idonei dispositivi di ancoraggio per consentire l'accesso e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza.

Detti dispositivi devono possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente (UNI EN 795 del 31.5.1998 e successivi aggiornamenti) e devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. A tal fine il proprietario è tenuto ad eseguire le necessarie verifiche e manutenzioni secondo le prescrizioni del costruttore.

Detti dispositivi devono essere:

- collocati nel punto di accesso in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto senza rischio di caduta;
- dislocati in modo da permettere di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso e fino al punto più estremo;
- chiaramente identificabili dagli operatori, sia per forma e/o colore che per altre caratteristiche.

**Art. 143 – Edifici con pareti perimetrali che richiedono periodiche operazioni di pulizia o di manutenzione esterne**

Negli edifici che richiedono periodiche operazioni di pulizia o di manutenzione delle parti trasparenti o opache delle pareti perimetrali esterne, o che siano dotati di manufatti di schermatura e/o oscuramento (frangisole, grigliati, persiane orientabili e simili) che

richiedano dette operazioni, devono essere installati attrezzature e sistemi fissi che consentano di eseguire le suddette operazioni in condizioni di sicurezza; tali attrezzature e sistemi devono essere previsti nel progetto.

## TITOLO IV – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI E L'AMBIENTE URBANO

### CAPO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

#### **Art. 144 – Obbligo manutentivo degli edifici e apposizione di targa condominiale.**

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in condizioni di perfetta staticità, di salubrità e di sicurezza, ivi compresi gli impianti, nonché in condizioni di decoro.

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato: i rivestimenti; gli intonaci; le tinteggiature delle facciate e gli altri manufatti o componenti delle stesse; le gronde e i canali di gronda; i fumaioli ed i camini; i porticati privati e/o di uso pubblico; gli atrii, le scale, i corridoi e i luoghi di uso comune; gli impianti delle singole unità immobiliari e quelli comuni, le recinzioni e le pertinenze.

Qualora in particolare risulti che un edificio, o parte di esso, minacci rovina o comprometta il decoro urbano, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, all'uopo diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di igiene, di incolumità pubblica nonché di decoro urbano.

Al fine di consentire l'immediata individuazione, da parte degli enti preposti, del responsabile del condominio, ovvero dell'amministratore, in ogni edificio condominiale deve essere esposta una targa recante le generalità dell'amministratore, l'indirizzo ed il recapito telefonico.

Detta targa, delle dimensioni massime di cm. 12 x 8, deve essere apposta in modo visibile in prossimità dell'ingresso e deve essere realizzata in materiale consono alle caratteristiche dell'edificio.

#### **Art. 145 – Obbligo manutentivo del verde e delle aree scoperte**

Le aree a verde, quelle libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbe infestanti.

Per la manutenzione del verde sono ammesse strutture per il ricovero degli attrezzi, di superficie non superiore a mq. 6,00 e di altezza non superiore a m. 2,50. Dette strutture devono essere compatibili con il decoro urbano ed i caratteri salienti dell'ambiente circostante; è comunque vietata la collocazione di strutture con l'impiego di materiali dissonanti, di risulta o di scarto.

Tali interventi nelle zone residenziali sono subordinati alla verifica dei rapporti Rc e Ro stabiliti per ogni zona dalle N.T.A. del P.R.G..

#### **Art. 146 – Decoro degli edifici**

Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.

E' vietato collocare sulla facciata elementi aggiuntivi, impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei servizi primari e degli oggetti e manufatti indicati dai precedenti artt. 74 e 75. Può tuttavia essere autorizzata, previa presentazione di specifico progetto di

inserimento estetico-ambientale, l'apposizione di insegne, targhe, pannelli di esercizio, tende solari, lapidi commemorative, secondo le indicazioni riportate ai precedenti artt. 72 e 73. Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria nonché per i sistemi antifurto.

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

Gli interventi edilizi che incidano sull'aspetto esteriore di un edificio e le nuove costruzioni devono essere progettati considerando soprattutto i valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio medesimo e del contesto ambientale.

Nel caso di interventi sui fronti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne a quelle di pregio storico, ambientale e paesistico, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.

Eventuali cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.

#### **Art. 147 – Interventi sulle pareti esterne degli edifici**

Gli interventi relativi alle facciate degli edifici devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto dei valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio e del contesto circostante.

La finitura delle facciate dev'essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli; l'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura retrostante. E' pure possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio può essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.

Gli interventi sulle facciate degli edifici, nonché di tinteggiatura e colorazione degli elementi costitutivi delle medesime, devono obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi di intonacatura o di ripristino degli intonaci e devono essere di norma estesi all'intera facciata dell'edificio ed a tutti gli elementi costitutivi, prescindendo dalle divisioni di proprietà. Inoltre detti interventi, quando riguardano la manutenzione, il recupero, il risanamento e il rifacimento delle facciate, devono ricomprendere di norma tutte le facciate dell'edificio e in ogni caso l'intera facciata visibile da spazio pubblico e/o di uso pubblico nonché tutti gli elementi costitutivi della medesima al fine di conseguire una idonea ricomposizione della facciata. La finalità descritta può essere conseguita mediante:

- il ripristino o il rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti;
- il ripristino o il rifacimento di architravi, di volte, di fasce marcapiano e di zoccolature;
- il ripristino o il rifacimento, anche con la risagomatura, delle aperture e dei relativi davanzali e contorni;
- il ripristino, l'installazione e/o la colorazione degli infissi (in materiale, dimensioni e colori appropriati);
- il rifacimento della tinteggiatura e delle decorazioni;
- la rimozione di insegne, di targhe, di pannelli di esercizio, di tende solari e simili non conformi alle disposizioni del presente regolamento e l'eventuale loro sostituzione;
- il ripristino o la sostituzione di altri elementi costitutivi di rilievo.

La colorazione delle facciate e degli elementi costitutivi delle medesime dev'essere congruente con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.

Per gli interventi sulle facciate trova applicazione quanto disposto dal penultimo comma dell'art. 39 del presente regolamento.

#### **Art. 148 – Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico**

Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.

All'atto del ritrovamento devono essere adottate le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

Nell'ipotesi di danno o pericolo di danni ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

### **CAPO II – NORME PER I BENI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO**

#### **Art. 149 – Principi generali e campo di applicazione**

Per i beni di particolare pregio storico, ambientale e paesistico si intendono tutti gli immobili (fabbricati e terreni) compresi nel perimetro degli "ambiti di salvaguardia degli insediamenti di interesse storico ambientale" individuati dal P.R.G. nonché gli immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 490/1999.

Tutti gli interventi da attuarsi su detti beni devono tendere alla conservazione, al ripristino e alla valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico, architettonico ed ambientale. Gli interventi su edifici a cortina devono favorire la valorizzazione dell'unità architettonica evitando operazioni tendenti ad individuare ulteriori diverse suddivisioni. Tali obiettivi possono essere conseguiti anche con il recupero di tecnologie, tecniche costruttive e materiali della tradizione locale.

Le disposizioni di cui al presente capo sono da intendersi integrative rispetto a quelle indicate nei precedenti articoli del presente regolamento e, per i beni in oggetto, prevalgono su quelle eventualmente contrastanti.

Dette disposizioni si applicano anche per gli interventi sugli immobili non compresi fra quelli di cui al primo comma del presente articolo, fermo restando la possibilità di adottare soluzioni diverse, purché risultino compatibili con l'ambiente e con i caratteri architettonici e costitutivi degli edifici.

#### **Art. 150 – Tecnologie costruttive**

Gli interventi sui beni di cui al precedente art. 149 debbono costituire oggetto di un progetto unitario e di un unico provvedimento di assenso; l'attuazione può essere articolata per fasi nei termini di validità del titolo abilitativo. Per gli interventi su porzioni di edificio o su parti di unità immobiliari dev'essere presentato, oltre al progetto delle opere da eseguire, un progetto preliminare esteso all'intero edificio riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, gli spazi aperti al fine di dimostrare la congruità del progetto delle opere da eseguire con la sistemazione dell'intero edificio.

Per ogni tipo di intervento edilizio, anche al fine di conseguire la finalità descritta, valgono le seguenti prescrizioni:

- gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; in subordine si può ricorrere all'intonaco comune o civile in malta fine di calce idraulica o bastarda e successiva tinteggiatura; nel caso di interventi riguardanti il risanamento delle strutture murarie potranno essere impiegati intonaci appositamente studiati. Prima

dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti originari. Devono comunque essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale. E' vietato l'impiego di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche, nonché di rivestimenti di facciata di qualsiasi tipo;

- i rivestimenti di facciata (in marmo, in piastrelle, in tessere ed in altri materiali) qualora incongrui con l'impianto originario devono essere rimossi e la facciata ripristinata con l'intonaco e/o le finiture preesistenti;
- il colore delle facciate deve rapportarsi con il contesto circostante rispettando la visione d'insieme della via o della piazza, l'impianto spaziale, gli elementi architettonici limitrofi, la luminosità del contesto e della superficie oggetto di intervento, le relazioni cromatiche con la vegetazione e le attrezzature urbane, nonché la sua estensione in rapporto agli altri elementi che compongono la facciata.
- le coperture devono essere eseguite a falde piane inclinate con unica pendenza dal colmo all'estremità della gronda con materiale di copertura in tegole a canale o coppi in laterizio (tipo coppo lombardo); sono vietate le interruzioni e/o i tagli delle falde per ricavare terrazzi o spazi praticabili di qualunque tipo;
- le grondaie e i pluviali devono essere in rame o in lamiera verniciata, rispettivamente a sezione semicircolare e circolare con esclusione dell'impiego di acciaio inossidabile;
- le gronde dei tetti con orditura lignea devono essere lasciate a vista e verniciate con finitura in legno naturale o a smalto;
- gli infissi esterni devono essere in legno verniciati con finitura in legno naturale o a smalto, sono ammessi portoni in ferro o in alluminio verniciato a smalto; sono esclusi infissi in alluminio anodizzato e in acciaio inossidabile;
- i davanzali e i contorni di porte, finestre, portoni e altre aperture in pietra o in cemento decorativo, devono essere restaurati o rinnovati usando gli stessi materiali, forme e dimensioni;
- le vetrine devono essere compatibili con i caratteri morfologici ed edilizi storici; le aperture e le vetrine degli esercizi commerciali e simili non devono alterare le partizioni architettoniche dell'edificio; gli infissi devono essere realizzati in legno, in ferro o in alluminio verniciato a smalto; le vetrine non devono sporgere dal filo della parete esterna delle spalle di muratura;
- gli elementi di arredo urbano storico esistenti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico o cortili privati quali chioschi, edicole religiose, esedre, fontane, cancellate devono essere restaurati o ripristinati;
- i muri di recinzioni originali esistenti devono essere conservati o ripristinati;

In seguito a ritrovamenti in sito di particolare interesse monumentale, storico-artistico o documentario, ovvero in presenza di particolari situazioni ambientali, possono essere concesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni suddette.

#### **Art. 151 – Beni di proprietà comunale**

Per gli interventi sui beni di cui al precedente art. 149 di proprietà comunale, si applicano le disposizioni di cui al presente capo. Detti interventi compresi quelli relativi a spazi pubblici o di uso pubblico, possono essere disciplinati da specifico regolamento comunale e/o da apposito capitolato d'appalto.

## TITOLO V – STRADE PRIVATE E SUOLO PUBBLICO

### **Art. 152 – Strade private**

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

Le strade private devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali e ciclopedonali. Il piano di calpestio dev'essere realizzato in modo da facilitare il deflusso delle acque meteoriche.

### **Art. 153 – Suolo pubblico**

La formazione e la manutenzione del suolo pubblico (compresi i passaggi pedonali e le piste ciclabili) può essere disciplinata da specifico regolamento comunale e/o da apposito capitolato d'appalto.

### **Art. 154 – Portici e gallerie**

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo ed appropriato all'ambiente e alla funzione.

La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono a carico dei proprietari.

La disciplina per l'uso di detti spazi e luoghi è riservata all'Amministrazione Comunale; la stessa può altresì disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

### **Art. 155 – Passi carrabili**

L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione.

I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della strada e relativo regolamento, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
- b) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze.

L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sussistano comprovate esigenze di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.

Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.

E' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su autorizzazione dell'Amministrazione, l'apertura di passi carrabili nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:

- a) nelle zone residenziali la larghezza del passo carrabile non deve superiore a m 6,00;
- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione o recinzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m 12,00;
- c) la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a m 1,00.

L'accesso dalle strade alle autorimesse interrato deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antidrucciolevoli, di tracciato e pendenza idonea, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni e di tratti in piano di lunghezza non inferiore m 5,00.

L'Amministrazione può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.

I cancelli posti sui passi carrabili devono essere arretrati, di norma, rispetto alla strada almeno m 4,00 nelle zone residenziali e m 5,00 nelle altre zone, fatte salve eventuali deroghe consentite dalla legge per i sistemi automatici di apertura.

Sono fatti salvi i passi carrabili autorizzati fino alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

#### **Art. 156 – Edicole e chioschi**

La realizzazione su suolo pubblico di edicole o di chioschi, provvisori o permanenti, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla definizione stessa di edicola o chiosco e con riferimento anche agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

## TITOLO VI – NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Art. 157 – Manufatti e opere oggetto di condono edilizio**

I manufatti e le opere abusive, legittimate con il rilascio di concessioni in sanatoria ai sensi del titolo IV della L. n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

Detti manufatti ed opere possono altresì essere oggetto di trasformazione della destinazione d'uso solo nel caso di adeguamento alle destinazioni di zona previste dal P.R.G..

### **Art. 158 – Sportello unico per le attività produttive**

L'esercizio delle funzioni amministrative attribuite al Comune dal primo comma dell'art. 23 del decreto legislativo n. 112/1998, funzioni sinteticamente definite servizio di sportello unico per le attività produttive, sono disciplinate da apposito regolamento.

### **Art. 159 – Agevolazioni**

Il Comune si riserva di stabilire, con appositi provvedimenti, agevolazioni economiche (quali riduzione degli oneri di urbanizzazione) in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, secondo quanto, eventualmente, stabilito dalle disposizioni vigenti (comma 18, dell'art. 44, della L.R. n.12/2005).

### **Art. 160 – Approvazione ed entrata in vigore**

Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal Consiglio Comunale con la procedura all'uopo prevista dalle disposizioni vigenti ed assume efficacia dalla data di pubblicazione per estratto sul BURL della relativa deliberazione di approvazione.

Il presente Regolamento è stato modificato con atto di Consiglio Comunale n. 71 del 16.10.2008, divenuto esecutivo in data 21.10.2008.

Rho, 10.12.2008

IL SEGRETARIO GENERALE  
Adriano Barlassina



IL SINDACO  
Roberto Zucchetti

Il presente Regolamento è stato modificato con atto di Consiglio Comunale n. 13 del 19/03/2009, divenuto esecutivo in data 06/04/2009.

Rho, 10/04/2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
Adriano Barlassina



IL SINDACO  
Roberto Zucchetti

Il presente Regolamento è stato modificato con atto di Consiglio Comunale n. 8 del 21.02.2012, divenuto esecutivo in data 09.03.2012.

Rho, 12.03.2012

Il Segretario Generale  
Adriano Barlassina

Il Sindaco  
Pietro Romano



Il presente Regolamento è stato modificato con atto di Consiglio Comunale n. 12 del 26/02/2014, divenuto esecutivo in data 26/03/2014.

Rho, 26.03.2014

Il Vice Segretario Generale  
Emanuela Marzocchia

Il Sindaco  
Pietro Romano



Il presente Regolamento è stato modificato all'art. 98 con atto di Consiglio Comunale n. 54 del 24/07/2014, divenuto esecutivo in data 24/08/2014.

Rho, 28.08.2014

Il Segretario Generale  
Paolo Bertazzoli

Il Sindaco  
Pietro Romano



Il presente Regolamento è stato integrato all'art. 98 con atto di Consiglio Comunale n. 6 del 26/02/2018, divenuto esecutivo in data 10/03/2018.

**Il Segretario Generale**  
**Matteo Bottari**

Copia cartacea ai sensi dell'art. 3 bis commi 4 bis e 4 ter d.lgs. n.82/2005 di originale informatico conservato negli archivi del Comune di Rho.

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.24 del d.lgs. n.82/2005.

A norma dell'art. 3 del d.lgs. n.39/93 si indica che il documento è stato emanato da:

Matteo Bottari;1;736458